



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**REÁLNÉ DĚLENÍ PENZIONU S RESTAURACÍ
V HRADCI NAD MORAVICÍ**

REAL ESTATE DIVISION OF A GUESTHOUSE WITH A RESTAURANT IN HRADEC NAD MORAVICÍ

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. Marek Saj

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Pavel Klika

BRNO 2017

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství
Student: **Ing. Marek Saj**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: **Ing. Pavel Klika**
Akademický rok: 2016/17

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Reálné dělení penzionu s restaurací v Hradci nad Moravicí

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Návrh reálného rozdělení vybrané nemovitosti pro účely vypořádání spoluvlastnictví. Součástí práce bude posouzení možnosti reálného rozdělení, jeho návrh a stanovení předpokládaných nákladů na nutné stavební úpravy.

Cíle diplomové práce:

Vypracovat návrh reálného rozdělení penzionu s restaurací v Hradci nad Moravicí včetně garfického návrhu a textového popisu.

Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, A. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016 Brno. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

Zákon č. 40/1964 Sb. a č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník v aktuálním znění

Časopis soudní inženýrství, články na téma reálné dělení nemovitostí publikované v letech 2002 až 2010.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2016/17

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Podstatou této diplomové práce je návrh reálného dělení budovy penzionu s restaurací. První část práce je zaměřena na teoretické studium této problematiky. Následně se v praktické části práce jednotlivé kapitoly věnují popisu nemovitosti, ocenění stávajícího i nového stavu a návrhu reálného dělení. V závěru jsou shrnuty výsledky a je navrženo majetkové vypořádání spoluvlastníků.

Abstract

The goal of this diploma thesis is a suggestion of real estate division of a guesthouse with a restaurant. Firstly the thesis is focus on theoretical study of this problem. Then in the practical part chapters solves the description of property, the valuation of actual state and proposed state and a suggestion of real estate division. Finally the results was to sum up and it is proposed settlement of co-owners.

Klíčová slova

Reálné dělení, nemovitost, penzion s restaurací, ocenění, stávající stav, nová stav, vypořádání

Keywords

The real estate division, property, guesthouse with a restaurant, the valuation, actual state, proposed state, settlement

Bibliografická citace

SAJ, M. Reálné dělení penzionu s restaurací v Hradci nad Moravicí. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2017. 115 s., 26 s. příl., Vedoucí diplomové práce Ing. Pavel Klika.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

Podpis diplomanta

Poděkování

Rád bych zde několika slovy poděkoval všem, kteří mi pomohli svými radami a cennými názory během zpracování této diplomové práce, především svému vedoucímu diplomové práce panu Ing. Pavlu Klikovi. Zvláštní poděkování patří také mé rodině za podporu a trpělivost během mých veškerých studií.

OBSAH

OBSAH.....	7
1 ÚVOD.....	9
1.1 CÍLE PRÁCE	9
2 TEORETICKÁ ČÁST	10
2.1 DEFINICE POJMŮ DLE PLATNÉ LEGISLATIVY A ODBORNÉ LITERATURY	10
2.1.1 OBČANSKÝ ZÁKONÍK.....	10
2.1.2 STAVEBNÍ ZÁKON.....	18
2.1.3 KATASTRÁLNÍ ZÁKON.....	21
2.1.4 ZÁKON O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU A OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKA.....	23
2.2 SPOLUVLASTNICTVÍ.....	24
2.3 OCEŇOVÁNÍ MAJETKU.....	26
2.3.1 NÁKLADOVÁ METODA OCENĚNÍ	27
2.3.2 VÝNOSOVÁ METODA OCENĚNÍ	27
2.3.3 POROVNÁVACÍ METODA OCENĚNÍ	27
2.3.4 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ	28
2.3.5 OCENĚNÍ STAVEB.....	28
2.3.6 OCENĚNÍ VĚCNÝCH PRÁV.....	30
2.4 ZÁVĚR TEORETICKÉ ČÁSTI	30
3 PRAKTICKÁ ČÁST	31
3.1 POPIS REÁLNĚ DĚLENÉ NEMOVITOSTI	31
3.1.1 POPIS OBCE A ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	32
3.1.2 POPIS ŘEŠENÝCH POZEMKŮ	33
3.1.3 POPIS STÁVAJÍCÍHO OBJEKTU PENZIONU S RESTAURACÍ.....	34
3.2 OCENĚNÍ STÁVAJÍCÍHO STAVU	40
3.2.1 OCENĚNÍ POZEMKŮ	40
3.2.2 OCENĚNÍ BUDOVY NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM.....	44
3.2.3 OCENĚNÍ STAVBY KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU.....	54
3.2.4 VENKOVNÍ ÚPRAVY A JEJICH OCENĚNÍ.....	57
3.3 NÁVRH NA REÁLNÉ DĚLENÍ.....	60
3.3.1 POPIS NÁVRHU ROZDĚLENÍ NEMOVITOSTI.....	61
3.3.2 POPIS NÁVRHU ROZDĚLENÍ POZEMKU	63

3.3.3	<i>DĚLÍČÍ KONSTRUKCE POUŽITÉ PRO REÁLNÉ DĚLENÍ NEMOVITOSTÍ</i>	63
3.3.4	<i>STAVEBNÍ ÚPRAVY</i>	68
3.3.5	<i>PODMÍNKY REÁLNÉHO ROZDĚLENÍ OBJEKTU</i>	69
3.3.6	<i>CENA STAVEBNÍCH ÚPRAV</i>	70
3.4	<i>OCENĚNÍ RESTAURACE</i>	72
3.4.1	<i>OCENĚNÍ POZEMKŮ RESTAURACE</i>	72
3.4.2	<i>OCENĚNÍ OBJEKTU RESTAURACE NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM</i>	76
3.4.3	<i>OCENĚNÍ OBJEKTU RESTAURACE KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU</i>	83
3.4.4	<i>VENKOVNÍ ÚPRAVY A JEJÍCH OCENĚNÍ OBJEKTU RESTAURACE</i>	85
3.5	<i>OCENĚNÍ PENZIONU</i>	89
3.5.1	<i>OCENĚNÍ POZEMKU PENZIONU</i>	89
3.5.2	<i>OCENĚNÍ OBJEKTU PENZIONU NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM</i>	93
3.5.1	<i>OCENĚNÍ OBJEKTU PENZIONU KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU</i>	100
3.5.2	<i>VENKOVNÍ ÚPRAVY A JEJICH OCENĚNÍ OBJEKTU PENZIONU</i>	101
3.6	<i>REKAPITULACE VÝSLEDKŮ A MAJETKOVÉ VYPOŘÁDÁNÍ</i>	104
4	<i>ZÁVĚR</i>	107
5	<i>SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ</i>	109
6	<i>SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK</i>	110
7	<i>SEZNAM OBRÁZKŮ</i>	111
8	<i>SEZNAM TABULEK</i>	112
9	<i>SEZNAM PŘÍLOH</i>	115

1 ÚVOD

Základním předmětem této diplomové práce je zpracování a posouzení situace reálného rozdělení penzionu s restaurací v Hradci nad Moravicí. Je však nutné podotknout, že popsání reálného rozdělení nemovitosti bude uskutečněno na modelové situaci penzionu s restaurací, kdy projektová dokumentace objektu vznikla jako diplomová práce na Fakultě stavební v Brně, pro náš účel vypořádání vlastnických poměrů spoluvlastníků je však zcela dostačující. Diplomová práce přiblíží téma reálného rozdělení nemovitostí, které je definováno občanským zákoníkem.

1.1 CÍLE PRÁCE

Struktura cílů této diplomové práce je obdobná jako v případě sestavování znaleckých posudků znalci v praxi. Základními otázkami reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnických poměrů, na které se tato diplomová práce bude snažit odpovídat, jsou vypsány v následujícím odstavci.

Cíle diplomové práce:

- a) pohled na problematiku reálného rozdělení nemovitostí z hlediska teoretického
- b) zevrubný popis samotné nemovité věci, která bude podléhat reálnému rozdělení nemovitosti, schopnost posoudit, zdali je objekt po splnění všech předpokladů a požadavků reálně dělitelný, návrh stavebních úprav objektu a okolí
- c) určení ceny nemovité věci včetně příslušenství před reálným dělením
- d) určení výše nákladů, které při reálném dělení nemovitosti vznikly
- e) určení ceny nemovité věci vzniklé po dělení původní nemovité věci včetně jejich příslušenství
- f) určení finančního vypořádání a posouzení tohoto vypořádání ve vlastnickém poměru 50:50

Důležitou tezí této diplomové práce je, že je rozdělená na dvě části. Kdy první část práce se zabývá teoretickými základy a pojmy, které souvisí s tématem reálného rozdělení nemovitostí. Zejména se jedná o definice základních pojmů v závislosti na platné legislativě. Jedním z bodů, který se objeví v teoretické části diplomové práce bude také popis a obeznámení

s metodami reálného dělení nemovitostí, kdy větší pozornost bude věnována samotnému reálnému dělení nemovitostí s návazností na vypořádání spoluvlastnických podílů.

Druhá fáze diplomové práce bude tvořena praktickou částí, kdy bude třeba vycházet z jednotlivých metod a problematik, která používají v praxi znalci k vypracování jednotlivých znaleckých posudků. Součástí tohoto okruhu diplomové práce bude postupné získání informací a podkladů k dané věci, které budou podmiňovat samotné postupné reálné dělení nemovitosti a návrh vypořádání vlastnických vztahů podílníků. Závěr práce bude patřit celkové sumarizaci a zhodnocení reálného dělení nemovitosti a návrhu finančního vypořádání jednotlivých spoluvlastníků.

2 TEORETICKÁ ČÁST

2.1 DEFINICE POJMŮ DLE PLATNÉ LEGISLATIVY A ODBORNÉ LITERATURY

2.1.1 OBČANSKÝ ZÁKONÍK

Jedním ze základních legislativních pramenů, které není možné opomenout při snaze pochopení a odpovědnému vypracování diplomové práce na téma reálné dělení nemovitostí je Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, který nabyl platnosti v aktuálním znění ke dni 01.01.2014. Je nutné si uvědomit, že občanský zákoník zavádí zcela nové pojmy a definice, které předchůdce tohoto právního předpisu neobsahoval. Nelze opomenout, že určité novoty, které občanský zákoník přinesl, ještě nejsou zcela zažity a pro správné pochopení těchto pojmů je třeba si problematiku objasnit. Současný občanský zákoník například zcela nově definuje pojem věc, která následně ovlivňuje mnoho dalších právních pojmů s nimi spojenými. Z hlediska naší snahy o vysvětlení si pojmů spojených s tématem reálného rozdělení nemovitosti je důležité se věnovat zejména první části občanského zákoníku.

Zákon č. 89/2012 Sb. v hlavě IV se věnuje blíže rozdělení věcí a definuje jednotlivé důležité pojmy, které je nutno nastudovat. „Věc (definice dle Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) § 489: Věc v právním smyslu (dále jen „věc“) je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.“¹

¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Hodnota věci (definice dle Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) § 492:
*„(1) Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.“*²

Mimořádná cena (definice dle Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) § 492:
*„(2) Mimořádná cena věci se stanoví, má-li se její hodnota nahradit, s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci.“*³

Nemovitě a movité věci (definice dle Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) § 498:
*„(1) Nemovitě věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovitě věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. (2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.“*⁴

Velmi důležitou změnou oproti předchůdci občanskému zákoníku je fakt, že stavba a pozemek není jednotná věc, ale současný občanský zákoník definuje stavbu a pozemek jako věc jednu. Na samotné ocenění nemovitostí tato odlišnost však nemá vliv, protože při ocenění se pozemek ke stavbě přiřazuje.

Zákon v hlavě IV dílu 3 dále upravuje termíny součást věci a příslušenství věci.
*„Součást věci (definice dle Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) § 505: „Součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“*⁵

Součást pozemku (definice dle Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) § 506:
„(1) Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

*(2) Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.“*⁶

Součást pozemku (definice dle Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) § 507:
*„Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.“*⁷

² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

³ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Stroj (definice dle Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) § 508:

„(1) Stroj nebo jiné upevněné zařízení (dále jen „stroj“) není součástí nemovité věci zapsané do veřejného seznamu, byla-li se souhlasem jejího vlastníka zapsána do téhož seznamu výhrada, že stroj jeho vlastnictvím není. Výhrada bude vymazána, prokáže-li vlastník nemovité věci nebo jiná osoba oprávněná k tomu podle zápisu ve veřejném seznamu, že se vlastník nemovité věci stal vlastníkem stroje.

(2) Má-li být takovým strojem nahrazen stroj, který je součástí nemovité věci, lze výhradu do veřejného seznamu zapsat, pokud proti tomu osoba zapsaná ve výhodnějším pořadí nevznese odpor. Právo odporu však nemá osoba, jejíž právo nemůže být zápisem výhrady zkráceno, ani osoba, jejíž pohledávka byla již splněna; za tím účelem může být splněna i pohledávka dosud nedospělá.“⁸

V tomto oddíle zákon definuje, co je součást věci, což je důležité pro samotné oceňování nemovitostí. Tak, aby znalec mohl jasně rozhodnout, co je předmětem ocenění. V následujících několika paragrafech se zákon zabývá tématem příslušenství věci.

Příslušenství věci (definice dle Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) § 510:

„(1) Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.

(2) Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.“⁹

Příslušenství věci (definice dle Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) § 511:

„Jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.“¹⁰

Příslušenství věci (definice dle Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) § 512:

„Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.“¹¹

⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

¹⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

¹¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Z hlediska příslušenství věci lze konstatovat, že současná úprava občanského zákoníku nepřišla s žádnou podstatnou novinkou nebo odlišnou interpretací od předchozí úpravy občanského zákoníku.

Jedním z důležitých témat Zákona č. 89/2012 Sb. je také úprava vlastnického práva a také způsob vypořádání spoluvlastnictví nemovitých věcí a jejich postupy. Pro správnou orientaci v problematice je důležité si definovat následující pojmy.

Držba vlastnického práva (definice dle Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) § 996:

„(1) Poctivý držitel smí v mezích právního řádu věc držet a užívat ji, ba ji i zničit nebo s ní i jinak nakládat, a není z toho nikomu odpovědný.

„(2) Poctivému držiteli náleží všechny plody věci, jakmile se oddělí. Jeho jsou také všechny již vybrané užitky, které za držby dospěly.“¹²

Předmět a obsah vlastnického práva (definice dle Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) § 1011:

„Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.“¹³

Předmět a obsah vlastnického práva (definice dle Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) § 1012:

„Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.“¹⁴

Převod vlastnického práva k nemovité věci (definice dle Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) § 1105:

„Převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu.“¹⁵

Spoluvlastnictví (definice dle Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) § 1115:

„(1) Osoby, jimž náleží vlastnické právo k věci společně, jsou spoluvlastníky.

¹² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

¹³ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

¹⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

¹⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

(2) *Ustanovení o spoluvlastnictví se použijí přiměřeně i pro společenství jiných věcných práv.* “¹⁶

Spoluvlastnictví (definice dle Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) § 1116:
*„Vzhledem k věci jako celku, se spoluvlastníci považují za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba.“*¹⁷

Spoluvlastnictví (definice dle Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) § 1117:
*„Každý spoluvlastník má právo k celé věci. Toto právo je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka.“*¹⁸

Spoluvlastnictví (definice dle Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) § 1118:
*„Spoluvlastníku náleží vyúčtování, jak bylo se společnou věcí nakládáno, i podíl z plodů a užitků ze společné věci.“*¹⁹

V následující části se budeme zabývat spoluvlastnictvím, tak jak na něho nahlíží občanský zákoník, kde tento pohled je určující pro praktické vypořádání jednotlivých podílů spoluvlastníků.

Spoluvlastnický podíl (definice dle Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) § 1121:
*„Každý ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem svého podílu.“*²⁰

Spoluvlastnický podíl (definice dle Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) § 1122:
„(1) Podíl vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví věci.“

(2) *Velikost podílu vyplývá z právní skutečnosti, na níž se zakládá spoluvlastnictví nebo účast spoluvlastníka ve spoluvlastnictví. To spoluvlastníkům nebrání, aby si velikost podílů ujednali jinak; takové ujednání musí splňovat náležitosti stanovené pro převod podílu.*

(3) *Má se za to, že podíly jsou stejné.“*²¹

Spoluvlastník (definice dle Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) § 1123:
*„Spoluvlastník může se svým podílem nakládat podle své vůle. Takové nakládání však nesmí být na újmu právům ostatních spoluvlastníků bez zřetele k tomu, z čeho vyplývají.“*²²

¹⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

¹⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

¹⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

¹⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

²⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

²¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

²² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Soudní úprava poměrů spoluvlastníků (definice dle Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) § 1139:

„(1) Navrhne-li některý ze spoluvlastníků soudu, aby rozhodl, že rozhodnutí většiny spoluvlastníků nemá vůči němu právní účinky, aby takové rozhodnutí zrušil, nebo je nahradil svým rozhodnutím, uspořádá soud právní poměry spoluvlastníků podle slušného uvážení. Soud může zejména rozhodnout, zda se má změna uskutečnit bez výhrad, s výhradami či proti zajištění, anebo zda se uskutečnit vůbec nemá.

(2) Způsobem uvedeným v odstavci 1 soud rozhodne také tehdy, domáhá-li se jeho rozhodnutí některý ze spoluvlastníků proto, že se při rozhodování o společné věci nedosáhlo potřebné většiny.“²³

Oddělení ze spoluvlastnictví a zrušení spoluvlastnictví (definice dle Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) § 1140:

„(1) Nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat.

(2) Každý ze spoluvlastníků může kdykoli žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví, lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit, nebo o zrušení spoluvlastnictví. Nesmí tak ale žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků.“²⁴

Oddělení ze spoluvlastnictví a zrušení spoluvlastnictví (definice dle Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) § 1141:

„(1) Spoluvlastnictví se zrušuje dohodou všech spoluvlastníků; dohoda musí obsahovat ujednání o způsobu vypořádání. Jedná-li se o spoluvlastnictví nemovité věci nebo závodu, vyžaduje dohoda písemnou formu.

(2) Spoluvlastníci se vypořádají rozdělením společné věci, jejím prodejem z volné ruky nebo ve veřejné dražbě s rozdělením výtěžku, anebo převedením vlastnického práva jednomu nebo více spoluvlastníkům s vyplacením ostatních.“²⁵

Oddělení ze spoluvlastnictví a zrušení spoluvlastnictví (definice dle Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) § 1142:

„(1) Jedná-li se o společnou věc, která má jako celek sloužit k určitému účelu, není její rozdělení možné.

(2) Zemědělský pozemek může být rozdělen jen tak, aby dělením vznikly pozemky účelně obdělávatelné jak vzhledem k rozloze, tak i k možnosti stálého přístupu. To neplatí, pokud má

²³ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

²⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

²⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

být pozemek rozdělen za účelem zřízení stavby nebo za takovým účelem, pro který lze pozemek vyvlastnit.“²⁶

Oddělení ze spoluvlastnictví a zrušení spoluvlastnictví (definice dle Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) § 1143:

*„Nedohodnou-li se spoluvlastníci o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne o něm na návrh některého ze spoluvlastníků soud. Rozhodne-li soud o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne zároveň o způsobu vypořádání spoluvlastníků.“*²⁷

Oddělení ze spoluvlastnictví a zrušení spoluvlastnictví (definice dle Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) § 1144:

„(1) Je-li to možné, rozhodne soud o rozdělení společné věci; věc ale nemůže rozdělit, snížila-li by se tím podstatně její hodnota.

*(2) Rozdělení věci však nebrání nemožnost rozdělit věc na díly odpovídající přesně podílům spoluvlastníků, vyrovná-li se rozdíl v penězích.“*²⁸

Oddělení ze spoluvlastnictví a zrušení spoluvlastnictví (definice dle Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) § 1145:

*„Při zrušení spoluvlastnictví rozdělením společné věci může soud zřídit služebnost nebo jiné věcné právo, vyžaduje-li to řádné užívání nově vzniklé věci bývalým spoluvlastníkem.“*²⁹

Oddělení ze spoluvlastnictví a zrušení spoluvlastnictví (definice dle Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) § 1147:

*„Není-li rozdělení společné věci dobře možné, přikáže ji soud za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud prodej věci ve veřejné dražbě; v odůvodněném případě může soud rozhodnout, že věc bude dražena jen mezi spoluvlastníky.“*³⁰

Oddělení ze spoluvlastnictví a zrušení spoluvlastnictví (definice dle Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) § 1148:

„(1) Při zrušení spoluvlastnictví si spoluvlastníci vzájemně vypořádají pohledávky a dluhy, které souvisejí se spoluvlastnictvím nebo se společnou věcí.

²⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

²⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

²⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

²⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

³⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

(2) Každý ze spoluvlastníků může žádat úhradu splatné pohledávky, jakož i pohledávky, jejíž splatnost nastane do jednoho roku po účinnosti dohody o zrušení spoluvlastnictví nebo po zahájení řízení o zrušení spoluvlastnictví.

(3) Prodá-li se věc, uhradí se po stržení nákladů prodeje všechny dluhy podle předchozích odstavců ještě předtím, než se mezi spoluvlastníky rozdělí výtěžek.“³¹

Oddělení ze spoluvlastnictví a zrušení spoluvlastnictví (definice dle Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) § 1149:

„(1) Bývalí spoluvlastníci si doručí na žádost některého z nich potvrzení, jak se vypořádali, pokud dohodu o zrušení spoluvlastnictví k movité věci neuzavřeli v písemné formě.

(2) Při vypořádání spoluvlastnictví k nemovité věci zapsané do veřejného seznamu vznikají nová vlastnická práva zápisem do tohoto veřejného seznamu.“³²

Občanský zákoník nově definuje způsoby a možnosti spoluvlastnického vyrovnání, kdy také upravuje i soudní řešení této situace a případné vyrovnání spoluvlastníků. Z hlediska vlastnictví nemovité věci text nepřináší oproti svému předchůdci zásadní změny.

Výraznější změnu občanský zákoník přináší na poli tématu věcných břemen. Kdy rozlišuje služebnost a reálná břemena. Služebnost má hlavní podstatu v tom, že vlastník věci musí ve prospěch jiné osoby něco trpět nebo se něčeho zdržet, naopak ve věci reálného břemene je řečeno, že vlastník věci jako dlužník je povinen oprávněné osobě něco jí dávat nebo konat.

Věcná břemena (definice dle Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) § 1257:

„(1) Věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.

(2) Vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku.“³³

Nabytí služebnosti (definice dle Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) § 1260:

„(1) Služebnost se nabývá smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo vydržením po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena. Ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci se služebnost nabývá v případech stanovených zákonem.

³¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

³² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

³³ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

(2) Při vydržení služebnosti odpovídající veřejnému statku je vydržitelkou obec, na jejímž území se věc nalézá. “ ³⁴

Právní poměry ze služebnosti (definice dle Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) § 1263:

„Oprávněná osoba nese náklad na zachování a opravy věci, která je pro služebnost určena. Užívá-li však věci i ten, kdo je služebností obtížen, je povinen na náklad poměrně přispívat, anebo se užívání zdržet. “ ³⁵

Reálná břemena (definice dle Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) § 1303:

„(1) Je-li věc zapsána do veřejného seznamu, může být zatížena reálným břemenem tak, že dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat.

Pro totéž reálné břemeno lze zatížit i několik věcí. “ ³⁶

Je zřejmé, že občanský zákoník od svého předchůdce mění zavedené definice a je nutné na to brát zřetel. Také je nutné si uvědomit, že občanský zákoník je provázán s řadou jiných právních předpisů. Jednou z velkých změn je rozdíl v chápání stavby ve smyslu její propojení se pevnou zemí a to že stavba je součástí pozemku. Znatelné jsou také úpravy reálných břemen a rozvedení služebností.

2.1.2 STAVEBNÍ ZÁKON

Zákon č. 183/2006 Sb. Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) by naposledy aktualizován 19.9.2016. Je nutné si uvědomit, že při práci s nemovitými je stavební zákon a jeho související vyhlášky nutno dobře prostudovat, protože oceňování nemovitostí se stavebním zákonem souvisí. Oproti občanskému zákoníku chápe a definuje určité pojmy rozdílně. Stanovuje podmínky a hranice pro realizace projektové činnosti a provádění staveb. Stavební zákon je ucelený a rozsáhlý právní předpis, u kterého se budeme zabývat tématy spojenými s touto diplomovou prací.

Dle Zákona č. 183/2006 Sb. Zákonu o územním plánování a stavebním řádu jsou důležité následující pojmy:

³⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

³⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

³⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Změnou v území se v tomto zákoně rozumí: „změnou v území změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístování staveb a jejich změn.“ ³⁷

Stavebním pozemkem se v tomto zákoně rozumí: „stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem.“ ³⁸

Zastavěným stavebním pozemkem se v tomto zákoně rozumí: „zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.“ ³⁹

Zastavěným územím se v tomto zákoně rozumí: „zastavěným územím území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen "intravilán").“ ⁴⁰

Zastavitelnou plochou se v tomto zákoně rozumí: „zastavitelnou plochou plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje.“ ⁴¹

Stavbou se v tomto zákoně rozumí: „Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“ ⁴²

Změnou dokončené stavby se v tomto zákoně rozumí: „Změnou dokončené stavby je

a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje,

³⁷ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

³⁸ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

³⁹ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

⁴⁰ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

⁴¹ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

⁴² Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

b) přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,

c) stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.“⁴³

Zastavěnou plochou pozemku se v tomto zákoně rozumí: „Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“⁴⁴

Důležitým prováděcím předpisem stavebního zákonu je Vyhláška č. 268/2009 Sb., O technických požadavcích na stavby, která také některé nezbytné pojmy řeší.

Dle § 3 Vyhlášky č. 268/2009 Sb., O technických požadavcích na stavby se rozumí:

„a) budovou nadzemní stavba včetně její podzemní části prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí,“⁴⁵

„g) bytem soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen,“⁴⁶

„h) místností prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami,

i) obytnou místností část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu

⁴³ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

⁴⁴ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

⁴⁵ Vyhláška č. 268/2009 Sb., O technických požadavcích na stavby

⁴⁶ Vyhláška č. 268/2009 Sb., O technických požadavcích na stavby

*nejméně 16 m²; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m,“*⁴⁷

Dle § 6 Vyhlášky č. 268/2009 Sb., O technických požadavcích na stavby se rozumí:

*„Stavby podle druhu a potřeby musí být napojeny na vodní zdroj nebo vodovod pro veřejnou potřebu a rozvod vody pro hašení požárů a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, sítě potřebných energií a na sítě elektronických komunikací.“*⁴⁸

*„Každá přípojka stavby na vodovod pro veřejnou potřebu a sítě potřebných energií musí být samostatně uzavíratelná. Místa uzávěrů a vnější odběrná místa pro odběr vody pro hašení musí být přístupná a trvale označena.“*⁴⁹

*„Všechny prostupy přípojek nebo příslušného odběrného technického zařízení do stavby nebo její části, umístěné pod úrovní terénu, musí být řešeny tak, aby byl znemožněn v případě havárie plynového potrubí vně objektu průnik plynu do stavby.“*⁵⁰

§ 33 vyhlášky definuje kanalizační přípojky a vnitřní kanalizaci tímto způsobem:

*„Je-li kanalizace pro veřejnou potřebu oddílná, musí být i vnitřní kanalizace oddílná. Vnitřní oddílná kanalizace musí být na jednotnou kanalizaci pro veřejnou potřebu připojena jednotnou kanalizační přípojkou.“*⁵¹

Výše zmíněné pojmy ze stavebního zákonu a jeho prováděcího předpisu se právními prameny a tématem moje diplomové práce prolínají a je důležité je definovat a správně s nimi pracovat.

2.1.3 KATASTRÁLNÍ ZÁKON

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí tento zákon hovoří o nemovitých věcech, které jsou zapsány ve veřejném seznamu. Zákon definuje některé pojmy především pozemek a parcela odlišně než občanský zákoník. Katastrální zákon upravuje mimo jiné i výpis z katastru nemovitostí, který může sloužit jako jeden z důležitých podkladů pro sestavení znaleckých posudků. Vyhledávání v katastrálních mapách a fungování katastrálního úřadu je spojeno s pochopením pojmů a definic v tomto zákoně.

⁴⁷ Vyhláška č. 268/2009 Sb., O technických požadavcích na stavby

⁴⁸ Vyhláška č. 268/2009 Sb., O technických požadavcích na stavby

⁴⁹ Vyhláška č. 268/2009 Sb., O technických požadavcích na stavby

⁵⁰ Vyhláška č. 268/2009 Sb., O technických požadavcích na stavby

⁵¹ Vyhláška č. 268/2009 Sb., O technických požadavcích na stavby

Zákon č. 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon) definuje v § 2 základní pojmy. Tento zákon pozemkem rozumí:

*„pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“*⁵²

Tento zákon parcelou rozumí:

*„parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.“*⁵³

Tento zákon stavební parcelou rozumí:

*„stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.“*⁵⁴

Tento zákon pozemkovou parcelou rozumí:

*„pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou.“*⁵⁵

Tento zákon budovou rozumí:

*„budovou nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.“*⁵⁶

Katastrální zákon se zabývá úpravou vztahů a evidenci nemovitých věcí. Důležitým zjištěním je, jaké informace lze z veřejné listiny zjistit a dále použít při vypracování této diplomové práce.

⁵² Zákon č. 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

⁵³ Zákon č. 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

⁵⁴ Zákon č. 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

⁵⁵ Zákon č. 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

⁵⁶ Zákon č. 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

2.1.4 ZÁKON O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU A OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKA

Zákon č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonu (zákon o oceňování majetku) v aktuálním znění od 07.11.2014 – 31.12.2017 a Vyhláška č. 441/2013 Sb. Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění 01.01.2017 upravuje způsob oceňování majetku a služeb. K ocenění nemovitých věcí je nutno znát definice a obvyklé druhy cen a způsoby oceňování majetku, se kterými se znalec setkává při své praxi.

Dle § 2 Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů se obvyklou cenou rozumí:

*„Cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“*⁵⁷

Dle § 2 Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů se mimořádnou cenou rozumí:

*„Cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.“*⁵⁸

Dle § 2 Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů se zjištěnou cenou rozumí:

*„Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena.“*⁵⁹

⁵⁷ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

⁵⁸ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

⁵⁹ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

Dle § 2 Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů se budovami rozumí:

*„Stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory.“*⁶⁰

Dle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. se zastavěnou plochou stavby rozumí:

*„Plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.“*⁶¹

Dle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. se podlahovou plochou rozumí:

*„Plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U polooodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.“*⁶²

Dle přílohy č. 21 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. se stářím stavby rozumí:

*„Počet let, který uplynul od roku, v němž nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí, kolaudační souhlas nebo započalo užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu, do roku, ke kterému se ocenění provádí. V případech, kdy došlo k užívání stavby dříve, počítá se její stáří od roku, v němž se prokazatelně započalo s užíváním stavby. Nelze-li stáří stavby takto zjistit, počítá se od roku zjištěného z jiného dokladu, a není-li k dispozici ani ten, určí se odhadem.“*⁶³

2.2 SPOLUVLASTNICTVÍ

Jedná se o situaci, kdy nemovitou věc vlastní dva nebo více vlastníků. Tyto vztahy upravuje občanský zákoník, kdy pojednání o spoluvlastnictví začíná v dílu 4, kde je následně

⁶⁰ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

⁶¹ Vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

⁶² Vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

⁶³ Vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

rozebráno bytové spoluvlastnictví, spoluvlastnictví jednotky a přídatné spoluvlastnictví. Obecně se dá říci, že se jedná o situaci, kdy je potřeba právně posoudit a analyzovat majetková práva k věcem nemovitým, které vlastní dvě a více osob najednou.

Jedním způsobem, který definuje občanský zákoník, jak vyřešit vypořádání spoluvlastnictví je možnost zrušení spoluvlastnictví dohodou. Další možností vypořádání spoluvlastnictví je po návrhu jednoho ze spoluvlastníků soudní cesta. V tomto případě pak soud určí způsob vypořádání mezi spoluvlastníky.

Jednou z možností, jak vyřešit takovou situaci je reálné dělení nemovitostí, kdy pomocí stavebních úprav dojde k vytvoření samostatných entit, které jsou schopny fungovat jako samostatné celky. Je však nutné, aby všechny nově vzniklé nemovité věci šlo plnohodnotně a bez jakýchkoliv omezení využívat. Reálné dělení nemovitostí je možné provést jediné pomocí svislých rovin. Jednou z možností je také v případě nemožnosti dodržení vlastnických podílů finanční vyrovnání a kompenzace.

Občanský zákoník dovoluje přiznání nemovitosti jednomu ze spoluvlastníků, což je jednou z dalších možností řešení společného spoluvlastnictví. Vše je však podmíněno poskytnutím finanční kompenzace ostatním spoluvlastníkům.

Poslední přípustnou možností vypořádání spoluvlastnictví ve věci vlastnictví nemovité věci je její odprodej a rozdělení financí ve v poměru vlastnickém mezi spoluvlastníky.

Je nutné si uvědomit, že námi sledované reálné dělení nemovitostí je do značné míry ovlivněno předpoklady, které musí být splněny, aby samotné dělení bylo vůbec proveditelné. Velice důležitým předpokladem, který občanský zákoník pokládá je, zdali je reálné dělení nemovitosti vůbec opodstatněné. Reálné dělení nemovitostí má svá pravidla, která je nutno dodržovat, především je potřeba respektovat stavebně právní předpoklady možného dělení.

Rozdělení se provádí pomocí větších, či menších stavebních úprav, tak aby nově vzniklé nemovitosti mohly působit jako samostatné věci. Před provedením stavebních úprav je nutné získat souhlasné stavební povolení příslušného stavebního úřadu a jiných dotčených orgánů v této věci. Dále je potřebné postupovat dle stavebního zákonu a vyhlášky o obecných technických požadavcích a příslušných vyhlášek a nařízení daného správního orgánu, který také posoudí projektovou dokumentaci potřebnou k provedení příslušných stavebních úprav.

Všechny stavební změny a úpravy musí respektovat platná nařízení i normy a to i při rekonstrukcích. Důležitými body, které nesmí být provedenými stavebními úpravami změněny je především zachování mechanické odolnosti a stability nosných prvků konstrukcí. Zajištění všech potřebných inženýrských sítí, samostatný vstup do objektu, správné řešení vertikálního

pohybu v nově vzniklých nemovitostech, jsou neodmyslitelnými podmínkami pro správné reálné rozdělení nemovitostí.

Důležitým faktorem, který je potřeba sledovat, je i hledisko ekonomické, kdy z hlediska praxe je provádění nákladných úprav pro rozdělení nemovitostí nepřipustné. Přílišná technická náročnost a finanční nákladnost stavebních úprav mohou být důvodem pro neuskutečnění reálného dělení, avšak samotný limit výše finanční náročnosti za provedení úprav nikde stanoven není. Vždy by se však mělo hledat východisko, které spoluvlastníky nijak významně nezatíží.

Stavební zákon dále podmiňuje reálné dělení nemovitostí rozdělením pozemku, na kterém se nemovitá věc určená k reálnému dělení nachází. Stavební zákon nepřipouští spoluvlastnictví schodišť, komínů, vodoměrů, hlavních uzávěrů plynu a dalších měřících a uzavíratelných součástí soustav inženýrských sítí. Dodrží-li se správné technické řešení, které respektuje zásady požárně bezpečnostního řešení a rozdělí-li se vnitřní instalace, tak aby každý nový objekt byl samostatně funkční jednotkou, tak už k případnému řádnému reálnému dělení nic nebrání a je uskutečnitelné.

Jak je z výše uvedeného textu zřejmé správné pochopení a provedení reálného rozdělení nemovitosti je podmíněno obsáhlými znalostmi v oblasti stavebně technické, ekonomické a právní. Tyto všechny podmínky musí splňovat znalec, který návrh dělení provádí.

2.3 OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Oceňování majetku je zapotřebí chápat jako přiřazení určité ceny, ve formě peněžité částky, určité věci, souboru věcí nebo práv. Právním předpisem, kterým je základním pramenem pro oceňování majetku je zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je prováděn Oceňovací vyhláškou č. 441/2013 Sb. Zákon o oceňování majetku definuje obvyklou, mimořádnou a zjištěnou cenu, která je definována výše v textu v bodě 2.1.4.

V návaznosti na zákon je nutno připomenout cenu určenou dle cenového předpisu, kdy dříve byl používán pojem administrativní nebo úřední cena. Tato cena je chápána především jako cena pro zjištění základu daně z převodu nemovitých věcí a její přesný způsob stanovení je zakotven v zákoně o oceňování majetku. Naopak cena obvyklá, dříve pojmenovaná jako cena obecná, je peněžitá částka, která má odrážet tržní hodnotu nemovité věci v určitém přesně stanoveném časovém horizontu.

Důležitým uvědoměním je jakým způsobem zákon umožňuje oceňování nemovitých věcí. Základními způsoby jsou nákladové ocenění, výnosové ocenění a ocenění porovnáním, zákon také umožňuje použít kombinaci nákladového a výnosového ocenění. Ocenění dle jmenovité hodnoty, ocenění dle účetní hodnoty, ocenění dle kurzové hodnoty a ocenění sjednanou cenou jsou dalšími možnostmi, kterými se dá dle platné právní normy postupovat.

Před započítáním samotné práce při stanovení ocenění je důležité si zajistit potřebné podklady a správně se rozhodnout, jakou metodu ocenění použít. Ne vždy jsou všechny možnosti ocenění vhodně pro konkrétní případy. Výběr metody ocenění má silnou návaznost na kvalitní zpracování posudku.

2.3.1 NÁKLADOVÁ METODA OCENĚNÍ

Lze považovat za způsob ocenění, u kterého výsledná hodnota majetku vychází z nákladů na pořízení stejné nebo obdobné věci v místě ocenění ke dni provádění ocenění. Na tuto metodu se můžeme dívat z pohledu majetkového, kdy určená hodnota nemovité věci je snížena o opotřebení.

2.3.2 VÝNOSOVÁ METODA OCENĚNÍ

Předmětem ocenění je stanovení výnosu z předmětu ocenění, který lze z tohoto ocenění obvykle získat. Jedná se o takzvaný ekonomický pohled na ocenění dané nemovité věci. Možný přínos z věci je vyjádřen ziskem z věci, jedná se tedy o budoucí hodnotu, kterou je nemovitost schopna přinést.

2.3.3 POROVNÁVACÍ METODA OCENĚNÍ

Tak jak samotný název této metody napovídá základem je porovnání oceňované věci se stejnými, či velice podobnými nemovitými věcmi, u kterých je známá cena a dají se pro porovnání použít. Existují dvě možnosti porovnávání a to je metoda přímá a nepřímá. Přímá porovnávací metoda se používá u srovnávání velmi podobných nemovitých věcí s naší nemovitou věcí. Nepřímá metoda využívá množství referenčních nemovitých věcí k porovnání, výběr je uskutečněn tak, aby nemovité věci, co nejvíce odrážely důležité charakteristiky oceňované nemovité věci.

2.3.4 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

Pozemky se dělí z hlediska právních předpisů do několika skupin. Na pozemky stavební, zemědělské pozemky, vodní pozemky a jiné pozemky. Je důležité si uvědomit, že za stavební pozemek se považuje pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem.

Ocenění stavebních pozemků

Stanovení ceny stavebního pozemku dle zákona o oceňování nemovitého majetku a jeho prováděcí vyhlášky lze provést dle cenové mapy, pokud pro danou oblast cenová mapa existuje. Kdy výsledná cena je určena vynásobením čtverečních metrů pozemku a ceny za metr čtvereční, která je dána podle dle námi zmíněné cenové mapy. Pokud však cenová mapa chybí, provede se ocenění pomocí porovnání s pozemky stejnými nebo obdobnými. Když ani jedna z možností není proveditelná, stanoví se základní cena za metr čtvereční, která se spočte pomocí základní ceny vyjmenované obce nebo oblasti upravená pomocí koeficientů, aby byl přesně specifikován daný pozemek.

Ocenění zemědělských pozemků

Zemědělské pozemky se oceňují podle evidovaných půdně bonitovaných ekologických jednotek, kdy se v odborném textu používá zkratka BPEJ. Pokud má zemědělský pozemek svou bonitu, tak oceňovací vyhláška přímo určuje cenu za jeden metr čtvereční. Pokud pozemek není bonitován, určí se jeho cena pomocí průměrné bonitně ekologické jednotky pro danou katastrální oblast. Taková cena je také upravena pomocí přírážek a srážek, které tak reflektují konkrétně danou lokalitu.

2.3.5 OCENĚNÍ STAVEB

Ocenění staveb dle zákona č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a Oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. je možné stavby ocenit nákladovým, porovnávacím, výnosovým způsobem a kombinací nákladového

a výnosového způsobu. V následujícím textu se blíže seznámíme s jednotlivými způsoby ocenění.

Nákladový způsob ocenění

Nákladovému způsobu cenění se věnuje § 10 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., kdy se při určení upravené základní ceny stavby, která je následně vynásobena počtem měrných jednotek, vychází ze základních cen za měrné jednotky stavby. Při samotném výpočtu je zohledněno několik faktorů, které do značné míry ovlivňují výslednou cenu nemovitostí a to např. poloha nemovitosti, vybavení, technický stav a další. Důležitými částmi nákladového ocenění je také určení opotřebení stavby nebo součást nějakého nadstandardního vybavení.

Porovnávací způsob ocenění

Tato forma způsobu ocenění je také upravena oceňovací vyhláškou. Jednou ze základních tezí při studování porovnávacího způsobu je, že porovnáním se mohou ocenit pouze stavby dokončené. Dále vyhláška definuje typy staveb, kdy je povoleno použít porovnávací způsob. Povolené stavby jsou rodinný dům, rekreační chalupa, rekreační domek, rekreační chata, zahrádkářská chata a garáž. Zjednodušeně lze říci, že cena nemovité věci se stanoví jako součin obestavěného prostoru stavby a upravené základní ceny, která je upravena pomocí indexů trhů a polohy. Pro zevrubnější prostudování porovnávacího způsobu ocenění je nutné porozumět § 34 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Výnosový způsob ocenění

Výnosovým způsobem lze ocenit stavby, které jsou celé nebo částečně pronajaty. Jedná se o budovy a haly určitých typů určených zákonem o oceňování a jeho prováděcí vyhláškou. Základem pro stanovení ceny pomocí výnosového způsobu je výše nájemného, pokud není nájemné známé z nájemní smlouvy, určí se pomocí obvyklého nájemného v daném čase a místě. Výsledná cena definována výnosovým způsobem je stanovena jako podíl čistého ročního nájemného a míry kapitalizace. Přesný postup výpočtu je uveden v § 31 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Ocenění pomocí kombinace nákladového a výnosového způsobu

Takto lze ocenit určité budovy a haly, jejíž bližší specifikaci upravuje oceňovací vyhláška. Např. jedná-li se o určitou částečně pronajatou budovu, lze ji ocenit kombinací nákladového a výnosového způsobu.

2.3.6 OCENĚNÍ VĚCNÝCH PRÁV

Důležitou změnou, kterou učinilo aktuální znění občanského zákoník je, že nahrazuje pojem věcné břemeno služebností a reálným břemenem.

Služebnost je povinnost vlastníka věci něco trpět nebo se něčeho zdržet ve prospěch někoho jiného. Služebnost oceňujeme výnosovým způsobem z ročního užitku služebnosti pomocí obvyklé ceny. Následně se provede součin takto získaného ročního užitku ze služebnosti a počtem let, na které je služebnost zřízena. Nastane-li situace, že služebnost je zřízena na dobu života určité osoby, pak dojde k násobení ročního užitku deseti lety. Fixní částkou deset tisíc se ocení služebnost, pokud není možné určit její hodnotu.

Reálná břemeno je možné zřídit u věci zapsané do veřejného seznamu a věc je možné zatížit reálným břemen tak, že dočasný vlastník věci jako dlužník je nucen oprávněné osobě něco konat nebo jí něco dávat. Reálné břemeno je však dle Zákonu č. 89/2012 Sb. možné odkoupit a to pomocí ceny stanovené ve smlouvě nebo rozhodnutím správního orgánu, který výslednou cenu stanoví jako cenu obvyklou.

2.4 ZÁVĚR TEORETICKÉ ČÁSTI

Teoretická část této diplomové práce hovoří o základech, které je důležité prostudovat pro samotné reálné dělení nemovitostí. Důležitým bodem je shrnutí pojmů a definic z oblasti právní a stavební. Zvládnutí pochopení těchto definic přímo podmiňuje zdárné orientování se v problematice dělení nemovitostí. Dále bylo v teoretické části vysvětleno spoluvlastnictví a to jeho vypořádání a zrušení. Při ocenění nemovitostí budeme postupovat dle současných oceňovacích předpisů, u kterých jsme si přiblížili samotné způsoby ocenění nemovitostí. Blíže je nastíněna nákladová metoda ocenění, výnosová metoda ocenění a porovnávací metoda ocenění. Neoddiskutovatelnou součástí teoretického základu námi zkoumaného tématu jsou

znalosti z oblasti oceňování pozemků a ocenění věcných práv, kde je důraz kladen na služebnost a reálné břemena.

Je zřejmé, že pouze hluboké teoretické právní, stavební a ekonomické znalosti a další informace získané z projektové dokumentace, místního šetření a z jiných zdrojů umožní znalci provedení správného reálného rozdělení nemovitosti.

3 PRAKTICKÁ ČÁST

Základní tezí praktické části této diplomové práce je řešení reálného dělení nemovitostí na modelové situaci penzionu s restaurací, kterou spoluvlastní dva vlastníci stejným spoluvlastnickým podílem. Je nutné si připomenout, že se jedná o situaci teoretickou, protože projektová dokumentace penzionu s restaurací v Hradci nad Moravicí vznikla jako diplomová práce na Fakultě stavební v Brně. Pro účely této diplomové práce budeme uvažovat, že objekt byl vystavěn v 2015.

K vypracování praktické části diplomové práce jsou použity poznatky popsané v teoretické části. V další části textu se budeme zabývat obecným popisem stávajícího stavu řešené nemovitosti a oceněním příslušných pozemků. Následuje návrh reálného dělení nemovitosti, popis a ocenění stavební stavebních úprav, které jsou pro provedení reálného dělení nemovitostí nepostradatelné. Dále bude provedeno ocenění nově vzniklých objektů. V závěrečné kapitole uvedeme zhodnocení, zdali je reálné dělení ekonomicky proveditelné a sestaven návrh finančního vyrovnání mezi spoluvlastníky.

3.1 POPIS REÁLNĚ DĚLENÉ NEMOVITOSTI

Jedná se o penzion s restaurací v Hradci nad Moravicí, který byl vystavěn v roce 2015 na parcele č. 2016, v katastrálním území Hradec nad Moravicí [646814], kdy pozemek spadá pod katastrální úřad města Opavy. Příjezd k objektu je zajištěn dvěma sjezdy z pozemní komunikace (ulice Opavská). Objekt je v souladu s územním plánem obce a přebírá všechny prvky moderní architektury, avšak nijak nenarušuje charakter okolní zástavby. Půdorysný tvar reflektuje velké tiskací písmeno T, kdy severní část je tvořena jednopodlažní restaurací se zázemím. Jižní část nemovitosti tvoří dvoupodlažní penzion k ubytování hostů.

3.1.1 POPIS OBCE A ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Nemovitost se nachází při jižním okraji obce Hradce nad Moravicí, kdy plně navazuje na stávající zástavbu převážně typu rodinných domů. Jedná se převážně o samostatně stojící rodinné domy o maximálně třech nadzemních podlažích. Nachází se zde převážně rekonstruované rodinné domy, určitou část celku však tvoří i novostavby.

Hradec nad Moravicí je přibližně vzdálen 9 km od okresního města Opavy, 12 km jihozápadně od Vítkova, 13 km severovýchodně od Kravař a 14 km od města Bílovec. Hradec nad Moravicí má 5225 obyvatel. Jedná se o hojně navštěvovanou destinaci turistů, zejména pro zámek Hradec nad Moravicí, který je vzdálen pouze cca 400 vzdušnou čarou od penzionu s restaurací. Původním podnikatelským záměrem investora pro výstavbu objektu byla podpora rozvoj turismu v oblasti a zlepšení nedostačujících poměrů ubytovacích kapacit a pohostinství v obci. Hradec nad Moravicí má vlastní oddělení policie ČR a vlastní sbor dobrovolných hasičů, v případě větší potřeby orgánu bezpečnosti zasahují jednotky z okresního města Opavy. Vzdělání zajišťuje základní škola, církevní základní škola, mateřská škola a základní umělecká škola, první stupeň vzdělání je zajištěn dostatečně, pro střední a vysoké vzdělání je nutno dojíždět do města Opavy, kdy nejkratší dojezdová doba hromadnou dopravou je 16 minut. Hromadná autobusová doprava zajišťuje přepravu obyvatel po Hradci nad Moravicí i mezi Hradcem a Opavou. Nejbližší zastávka veřejné autobusové dopravy je vzdálena 335 m od objektu penzionu s restaurací, která je dostupná po ulici Opavská. Významné postavení má železniční trať, která je využívána jako příměstská doprava, dle mého názoru je dopravní spojení na vysoké úrovni. Středem města a jednoznačnou architektonickou dominantou je již zmíněný Státní zámek Hradec nad Moravicí a přilehlé zámecké parky. Celkově lze říci, že Hradec nad Moravicí disponuje dostatečnou veřejnou vybaveností a službami pro obyvatele, případné nedostatky jsou vykryty nízkou dojezdovou vzdáleností do okresního města Opavy.



Obrázek 1 – Hradec nad Moravicí – širší vztahy ⁶⁴

3.1.2 POPIS ŘEŠENÝCH POZEMKŮ

Stavba se nachází na parcele č. 2016 katastrální území Hradec nad Moravicí [646814]. Celková plocha pozemku činí 6370 m². Pozemek před započítáním stavby byl evidován jako trvalý travní porost. Pozemek byl vyňat ze zemědělského půdního fondu a převeden na stavební parcelu, která je ve spoluvlastnictví majitelů objektu. Na pozemku se nachází několik původních vzrostlých stromů, kterých se výstavba v roce 2015 nijak nedotkla. Dále byly dle projektu sadových úprav po realizaci stavby vysazeny stromy u severní hranice pozemku, tvořící přirozenou clonu mezi přilehlým rodinným domem a penzionem s restaurací. Pozemek parcelního č. 2016 bude pro účel reálného rozdělení nemovitostí rozdělen na tři části. Pro objekt restaurace, penzionu a zbylá část pozemku bude určena k prodeji, touto skutečností se zabývá také bod 3.2.2 této diplomové práce. Plochy jednotlivých částí pozemku jsou následující:

- pozemek restaurace 1771 m²
- pozemek penzionu 1570 m²

⁶⁴ *Mapy.cz* [online]. [cit. 2016-03-05]. Dostupné z: <http://mapy.cz/>

- zbylá část pozemku 3029 m²

Zbylá část pozemku je určena k prodeji, případný zisk z prodeje bude rozdělen mezi spoluvlastníky v poměru 50:50.



Obrázek 2 – Parcela č. 2016 – katastrální mapa⁶⁵

Stavbou byly během výstavby objektu dotčeny tyto pozemky: parcelní č. 1243 – zahrada, parcelní č. 1242 – zastavěná plocha a nádvoří, parcelní č. 2015/1 – trvalý travní porost, parcelní č. 2017/2 – lesní pozemek, parcelní č. 2019/2 – orná půda, parcelní č. 2019/3 – orná půda. Na parcele č. 2016 nejsou evidována žádná omezení vlastnického práva ani jiná omezující ustanovení. Regulativy vymezené v územním plánu obce jsou stavbou dodrženy, tudíž lze konstatovat, že objekt penzionu s restaurací je v souladu s územně plánovací dokumentací a nijak nenarušuje okolní zástavbu s respektem na urbanistické členění okolí.

3.1.3 POPIS STÁVAJÍCÍHO OBJEKTU PENZIONU S RESTAURACÍ

Základní popis objektu

Z architektonického návrhu, který je zřejmý z projektové dokumentace byl realizován moderní penzion s restaurací, kdy část restaurace je schopna pojmout 70 hostů a v části

⁶⁵ Katastrální mapa [online]. [cit. 2016-03-06]. Dostupné z: <http://nahliznidokn.cuzk.cz/>

penzionu je možno ubytovat 11 osob. V objektu je trvale zaměstnáno 8 zaměstnanců. Samotný penzion s restaurací zajišťuje veškeré potřeby hostů pro stravování a ubytování v nevyšším dnešním standardu ubytovacích a stravovacích služeb. Část restaurace je jednopodlažní a část penzionu má dvě patra obě části mají pultovou střechu, objekt je nepodsklepený a se nachází na rovinaté parcele v obci Hradci nad Moravicí. Restaurace disponuje technickým zázemím, zázemím pro hosty, zázemím pro zaměstnance a prostorem samotné restaurace pro hosty. V penzionu se nachází 6 pokojů pro ubytování hostů a patřičné zázemí pro provoz. Jak část restaurační, tak část penzionu je přístupná vlastním vstupem. Zajištěno je parkování v podobě 12 míst, 2 místa pro osoby s omezenou možností pohybu a orientace u restaurační části a 6 míst u ubytovací části objektu.

Obvodové konstrukce jsou všechny tvořeny ze ztraceného bednění systému Velox, který sám o sobě obsahuje zateplovací vrstvu.



Obrázek 3 – Vizualizace řešeného objektu 1

Architektonické řešení objektu

Objekt penzionu s restaurací je postaven v moderním střihu architektury, která ovšem reflektuje a doplňuje původní zástavbu spíše vesnického charakteru, velký důraz je kladen na architektonický detail jednotlivých konstrukčních prvků stavby. Fasáda objektu je řešena v provedení – omítka Baumit – silikátová barva žlutá okrová. Dále je použit obklad – umělý kámen – brava světle šedá, obklad dřevěný – barva vínově červená. Sokl – dekorační umělý

kámen, barva světle šedá. Výplně otvorů jsou dřevěné a plastové, barvy s imitací dřeva. Komínové těleso bude obloženo obkladem, světle šedá.



Obrázek 4 – Vizualizace řešeného objektu 2

Dispoziční řešení objektu

Pozemek, na kterém leží penzionu s restaurací je rovinatý a celý zatravněný, což napomáhá dobrým odtokovým poměrům. Dispoziční řešení objektu je možné rozdělit na část penzionu a část restaurace, které jsou doposud funkčně spojeny. Hlavní vstup hostů do restaurační části je ze severní strany, dále hosté vstupují do restaurace. Jako vstup do restaurační části lze především v letních měsících využít také vstup přes terasu na západní straně objektu. Samostatný vstup zaměstnanců a příjem zboží je řešen samostatně z východní strany objektu. Samostatně je řešeno také parkování hostů restaurace, parkování hostů penzionu a parkování zaměstnanců restaurace a penzionu. Za hlavním vstupem do restaurace se nachází hlavní vstupní chodba a hala, na které navazuje hygienické zázemí hostů restaurace, kde je také situováno hygienické zázemí pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace. Na chodbu

navazuje samostatný prostor restaurace s návrhovou kapacitou hostu 50 osob, části restauračního prostoru je výčep. Během příznivých klimatických podmínek je prostor restaurace spojen s terasou hostů, kde je návrhová kapacita hostů 20 osob, terasa je opatřena dřevěnou pergolou s automaticky zatahovací střechou, jedná se o výrobek vyrobený na zakázku. Prostorem restaurace je daný přístup do části penzionu, kde spojovací dveře jsou vybaveny automatickým otevíráním na elektronické karty, z důvodu rozlišení hostů restaurace a penzionu. Výše zmíněným prostorem je umožněn přístup také do kanceláře provozního. Východní část restaurace tvoří samotnou část kuchyně restaurace a zázemí restaurace a zázemí zaměstnanců. V této části objektu se nachází tyto místnosti: chodba, sklad obalů, sklad suchých potravin, denní místnost + šatna zaměstnanců, sklad, chlazený sklad masa, chlazený sklad zeleniny a ovoce, sklad nápojů, denní sklad, příprava zeleniny, příprava masa, kuchyně, chodba, sklad odpadu organického, sklad odpadu, úklidová komora a technická místnost. Dispoziční řešení kuchyně a zázemí kuchyně je navrženo tak, aby nedocházelo ke zpětnému znečištění potravin a byl dodržen čistý provoz kuchyně, to znamená, že přivezené potraviny se uskladní, následně zpracují a zbytky uloží do komunálního odpadu v jednom směru produkce a nedochází tak k možnému hygienickému znečištění výsledných pokrmů a potravin.

Hlavní vstup do části penzionu je řešen ze západní strany, kdy se následně vstupuje do přístupové chodby. V prvním nadzemním podlaží se dále nachází: místnost uklízečky, chodba, prostor schodiště, třílůžkový pokoj s hygienickým zázemím, dva dvojlůžkové pokoje s hygienickým zázemím, sklad textilu a terasa pokojů. Druhé nadzemní podlaží obsahuje: prostor schodiště, přístupová chodba k pokojům, místnost uklízečky, dva dvojlůžkové pokoje s hygienickým zázemím, jednolůžkový pokoj s hygienickým zázemím a balkon pokojů, který je tvořen lehkou dřevěnou konstrukcí, která taktéž obsahuje automaticky zatahovací střechu.

V následujících tabulkách jsou uvedeny jednotlivé charakteristické veličiny definující především zastavěnou plochu, obestavěný prostor a ostatní návrhové kapacity objektu.

	Restaurace	Penzion
Zastavěná plocha	371 m ²	174 m ²
Obestavěný prostor	2363 m ³	1264 m ³
Zpevněné plochy	709 m ²	246 m ²
Počet parkovacích stání (rozměr 2500 mm × 5000 mm)	10	6

Počet parkovacích stání (rozměr 3500 mm × 5000 mm)	2	0
--	---	---

Tabulka 1 – Přehled ploch řešeného území



Obrázek 5 – Schéma dispozičního řešení objektu

Konstrukční řešení objektu

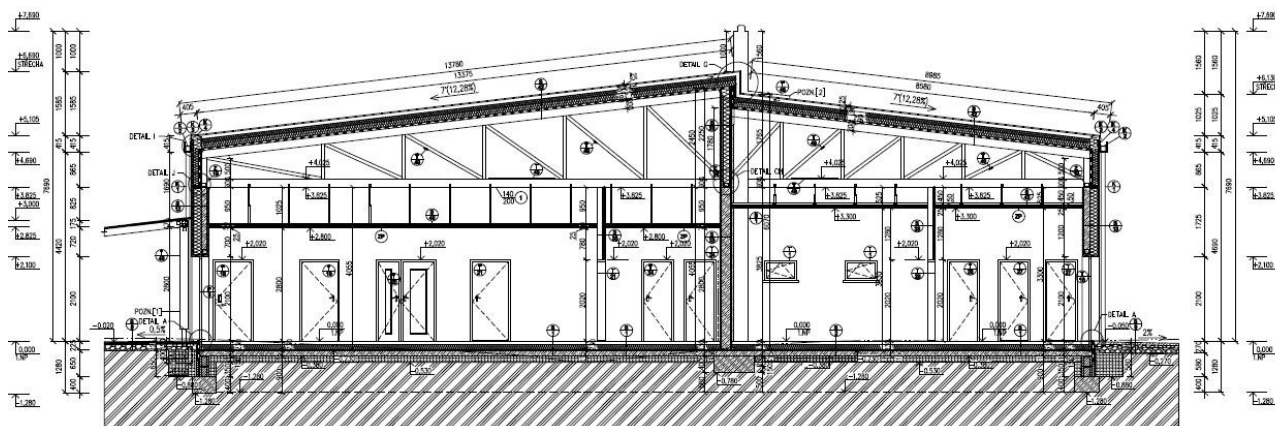
Objekt penzionu s restaurací je založen na základových pasech ze slabě vyztuženého betonu C16/20. Základy byly provedeny přímo do výkopu, dále byly využity bednicí tvárnice BD 25 dle projektové dokumentace. Do podkladního betonu byla přidána svařovaná síť 6,0/150

× 6,0/150. Izolace proti zemní vlhkosti a vodě povrchové byla provedena na nové podkladní betonové mazanině ve složení 1× Skloelast extra s vytažením min. 150 mm nad rostlý terén. Obvodové nosné zdivo je ze ztraceného bednění Velox XL 42 tl. 420 mm – WSD 35 mm, EPS Plus 200 mm, beton 150 mm, WSD 35 mm.

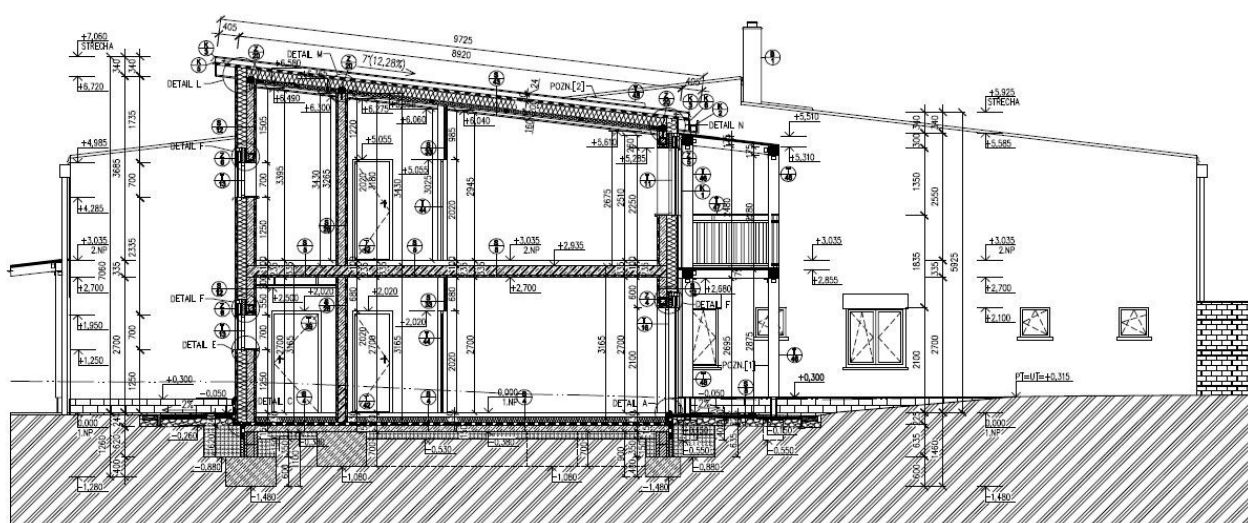
Vnitřní nenosné zdivo je tvořeno ze sádkartonových příček Fermacell jednotlivých tloušťek. Nosné vnitřní zdivo je ze ztraceného bednění Velox LL 22: WSD 35 mm, Beton 150 mm, C12/15 - WSD 35 mm, Velox TT 30: WSD 35 mm, Beton 220 mm, C12/15 – WSD 35 mm. Komín objektu tvoří komínový systém dvojsložkový Schiedel Absolut ABS 1418. Stropní konstrukce v 1.NP nad ubytovací částí je tvořena systémem betonových desek do ztraceného bednění Velox. Jednotlivé překlady nad otvory jsou systémem překladů Velox. V objektu je jednotlivě řešeno zastřešení části penzionu a části restaurace. V části restaurace je použita dvouplášťová pultová šikmá střecha s nadkroevním zateplením se sklonem 7°, kdy jako nosná vrstva jsou použity lepené dřevěné vazníky. Dále je použit celoplošný záklop z OSB bednění, parozábrana z SBS modifikovaného asfaltového pásu, tepelná izolace Isover EPS o celkové tloušťce 260 mm, je navrhnutá větrací vrstva a jako střešní plášť je použita ocelová falcovaná střešní krytina Lindab Seamline.

V části penzionu je použita dvouplášťová pultová střecha šikmá se zateplením mezi a pod krokviemi, kdy sklon střešní roviny je stejný tedy 7°. Nosnou vrstvu tvoří lepené dřevěné krokve, pro parotěsnou vrstvu je použita PE fólie Jutafol N 150, tepelnou izolaci tvoří izolační desky minerální plsti Rockwool Superrock, je navrhnutá větrací vrstva a jako střešní plášť je použita ocelová falcovaná střešní krytina Lindab Seamline.

Samotné výplně otvorů jsou dřevěné vínově červené a plastové s tepelněizolačním trojsklem, barva imitující vínově červené dřevo. V hygienických místnostech jsou provedeny obklady do výšky zárubní. Vnitřní omítky jsou provedeny jako hlazená omítka + síťovina s oky 8 × 8 mm, barva vnitřní disperzní Baumit klasik. Venkovní omítka bude provedena ze systému Baumit. Sokl je proveden z dekoračního umělého kamene barvy světle šedé. Tepelná izolace podlah je provedena z EPS desek.



Obrázek 6 – Schéma řezu restaurací



Obrázek 7 – Schéma řezu penzionem

3.2 OCENĚNÍ STÁVAJÍCÍHO STAVU

3.2.1 OCENĚNÍ POZEMKŮ

Ocenění pozemků stávajícího stavu věcí provedeme dohromady pomocí Vyhlášky č. 441/2013 Sb., kdy pro samotné ocenění použijeme celkovou plošnou výměru parcely 6370 m². Celková plocha je součtem plochy zastavěné plochy stavby, výměry zpevněných ploch a zbylé plochy pozemku. V tabulce pod textem je proveden samotný výpočet ceny pozemků, která dohromady činí 2 714 902 Kč.

Ocenění pozemků dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Kraj	Moravskoslezský
Okres	Opava

Obec (městská část)		Hradec nad Moravicí
Typ obce		Ostatní obce
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí		4 396
Katastrální území		Hradec nad Moravicí
Pozemky:	trvalý travní porost	(4870 m ²)
	zastavěná plocha a nádvoří	(1500 m ²)
	p.č. 2016	Σ 6370 m ²
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		6370 m ²
Druh pozemku dle KN		Zastavěná plocha a nádvoří
Druh pozemku dle skutečnosti		Zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele		Penzion s restaurací
Položka z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky		Opava - oblast 2, 3, 4
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC _V	1 115,00 Kč/m ²

Tabulka 2 – Ocenění pozemků dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Úprava základních cen stavebních pozemků obcí		
Hodnoty znaků pro obec, ve které se stavební pozemek nachází, uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce		
O1.....hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce		0,80
III. 1001 – 2000		
O2.....hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce		0,60
IV. Ostatní obce		
O3.....hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce		0,80
VI. V ostatních případech		
O4.....hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci		1,00
I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn		
O5.....hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce		0,90
III. Železniční, nebo autobusová zastávka		
O6.....hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci		0,98
II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení)		
Základní cena $ZC = ZCV \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	Kč/m ²	377,64

Tabulka 3 – Úprava základních cen stavebních pozemků obcí

Index trhu I_T					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0	0,00
2	Vlastnické vztahy	Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III.	-0,01	-0,01
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
7	Hospodářsko – správní význam obce	Nehodnotí se		1,00	1,00
8	Poloha obce	Nehodnotí se		1,00	1,00
9	Občanská vybavenost obce	Nehodnotí se		1,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 5 =		-0,01	Index I_T =		0,990

Tabulka 4 – Index trhu I_T

Index omezujících vlivů pozemku I_o					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota

1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II	0	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV.	0	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo ochranná pásma	I.	0,00	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 =		0,00	Index I_O =		1,000

Tabulka 5 – Index trhu I_O

Index polohy I_P					
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční					
Rezidenční stavby (byty, bytové a rodinné domy) v obcích (1001 – 2000 obyvatel)					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	I	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	0,04
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	II.	0,02	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovitě věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost	Příjezd po zpevnění komunikaci, s	VII.	0,01	0,01

		možností parkování na pozemku			
7	Osobní hromadná doprava	Zastávka od 201 do 1000 MHD – špatná dostupnost centra obce	II.	– 0,01 až – 0,06	-0,01
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	IV.	0,08	0,08
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0	0,00
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
Součet znaků č. 2 až 11=		0,14	Index I_P =		1,140

Tabulka 6 – Index trhu I_P

Výpočet základní ceny upravené pozemku		
Index trhu	I_T	0,990
Index omezujících vlivů pozemku	I_O	1,000
Index polohy	I_P	1,140
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	1,129
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$	Kč/m ²	426,20
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)	m ²	6370
Cena pozemku bez staveb	Kč	2 714 902,00

Tabulka 7 – Výpočet základní ceny upravené pozemku

3.2.2 OCENĚNÍ BUDOVY NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

Budovu oceníme nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., kdy základní cenu upravenou ZCU určíme dle následujícího vzorce.

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i,$$

kde

ZCU základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru stavby,

ZC základní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru pro budovy uvedené v příloze č. 8, pro haly uvedené v příloze č. 9 oceňovací vyhlášky,

K_1 koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 10 oceňovací vyhlášky,

K_2 koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části, se vypočte podle vzorce

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,6}{PZP},$$

kde

0,92 a 6,60 konstanty,

PZP průměrná zastavěná plocha v m^2 ,

K_3 koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části podle vzorce pro budovy

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30$$

V průměrná výška podlaží v metrech

K_4 koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$$

n součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 21 v tabulce č. 1, s nadstandardním vybavením, snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením, určených z uvedených tabulek

K_5 koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 oceňovací vyhlášky

K_i koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 oceňovací vyhlášky, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

Typ	Číslo SKP	Kód CZ-CC	Účel užití budovy	Kč za m^3 obestavěného prostoru
G	46.21.19.1..1	121	budovy hotelů	2 710

Tabulka 8 – tabulka základní ceny

Dle tabulky č.1 přílohy č. 8 vyhlášky č. 441/2013 Sb. jsme určili základní cenu za m^3 obestavěného prostoru dle typu budovy, která činí 2710 Kč.

Číslo položky	Konstrukce	Koeficient K_1 pro
		budovy

3	monolitické betonové plošné	1,132
---	-----------------------------	-------

Tabulka 9 – výběr koeficientu K_1

Pro výpočet základní ceny upravené je zapotřebí také určit koeficient K_1 pomocí přílohy č. 10 oceňovací vyhlášky. Koeficient pro přepočet základní ceny podle druhu konstrukce (K_1) byl zvolen podle převažujícího konstrukčního řešení stávající budovy, kdy lze konstatovat, že se jedná o monolitické betonové konstrukce. Koeficient K_1 tedy činí 1,132.

Pro výpočet koeficientu K_2 budeme potřebovat průměrnou zastavěnou plochu, která je určena následující tabulkou.

Podlaží	Zastavěná plocha [m ²]
1NP restaurace	371
1NP penzion	174
2NP penzion	173
celkem	718
PZP	239

Tabulka 10 – Průměrná zastavěná plocha

Následně provedeme samotný výpočet koeficientu K_2 .

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,6}{239} = 0,948$$

Koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu K_2 činí 0,948.

Nyní pro další postup určíme koeficient K_3 , kdy se jedná o koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu. Pro výpočet průměrné výšky podlaží objektu použijeme jako směrodatnou váhu zastavěnou plochu podlaží.

Podlaží	Výška podlaží	Zastavěná plocha [m ²]
1NP restaurace	3,2	371
1NP penzion	2,7	174
2NP penzion	3,4	173
v (průměrná výška podlaží)	3,13	

Tabulka 11 – Průměrná výška podlaží

Dle vzorce provedeme výpočet koeficientu K_3 .

$$K_3 = \frac{2,10}{3,13} + 0,30 = 0,97$$

Koeficient K_3 , koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu byl stanoven v hodnotě 0,97.

Koeficient vybavení stavby K_4 vypočteme podle vzorce $K_4 = 1 + (0,54 \times n)$, kde n je součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, pro toto určení použijeme Vyhlášku č. 441/2013 Sb. a její přílohu č. 21, kde bude hlavní pozornost směřována na tabulku č. 1.

Výpočet koeficientu stavby K_4 je proveden v následující tabulce, kdy jako konstrukce neuvedené jsou popsány automaticky se zatahující střecha terasy a vybavení kuchyně restaurace.

Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené a konstrukce					automaticky zatahovací střecha terasy, vybavení kuchyně restaurace			
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)					CK	Kč	5 180 000,00	
Podíl ceny konstr. neuvedené		=CPK/(ZC×OP×K1×K2×K3×K5×Ki)			PK	-	0,27000	
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy včetně zemních prací	betonové pasy s izolací	S	0,063	100,00	0,06300	1,00	0,06300
2	Svislé konstrukce	stěny systému Velox, SDK pčičky	S	0,15	100,00	0,15000	1,00	0,15000
3	Stropy	monolitická ŽB deska	S	0,082	100,00	0,08200	1,00	0,08200
4	Zastřešení mimo krytinu	střecha dvouplášťová, lepené vazníky, lepené krokve	S	0,061	100,00	0,06100	1,00	0,06100
5	Krytiny střech	ocelová falcovaná krytina	N	0,027	100,00	0,02700	1,54	0,04158
6	Klempířské konstrukce	tažený hliník, pozinkovaný plech	N	0,006	100	0,006	1,54	0,00924
7	Úpravy vnitřních povrchů	systémová skladba omítky Baumit	S	0,071	70,00	0,04970	1,00	0,04970
7	Úpravy vnitřních povrchů	nátěr na SDK	S	0,071	30,00	0,02130	1,00	0,02130

8	Úpravy vnějších povrchů	systémová skladba omítky Baumit	S	0,032	85,00	0,02720	1,00	0,02720
8	Úpravy vnějších povrchů	obklad umělý kámen MAGICRETE	N	0,032	15,00	0,00480	1,54	0,00739
9	Vnitřní obklady keramické	keramický obklad (kuchyně, tech. zázemí, hyg. Zázemí)	S	0,031	100,00	0,03100	1,00	0,03100
10	Schody	železobetonov é, deska tl. 150 mm	S	0,028	100,00	0,02800	1,00	0,02800
11	Dveře	dřevěné (hladké plné a prosklené)	S	0,032	100,00	0,03200	1,00	0,03200
12	Vrata	neuvažují se	-	-	-	-	-	-
13	Okna	dřevěná eurookna Winstar s trojsklem	N	0,059	100,00	0,05900	1,00	0,05900
14	Povrch podlah	keramická dlažba, litá epoxidová podlaha, Marmoleum	S	0,033	100,00	0,03300	1,00	0,03300
15	Vytápění	podlahové konvektory, vzduchotechni cky	N	0,049	100,00	0,04900	1,54	0,07546
16	Elektroinsta lace	přípojka NN, třífázová	S	0,058	100,00	0,05800	1,00	0,05800
17	Bleskosvod	Ano	S	0,003	100,00	0,00300	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	přípojku pitné vody HDPE 100 SDR 11 DN 50, plastové potrubí	S	0,033	100,00	0,03300	1,00	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	vnitřní rozvody z PVC KG	S	0,032	100,00	0,03200	1,00	0,03200
20	Vnitřní plynovod	ocelové potrubí svařované	S	0,003	100,00	0,00300	1,00	0,00300
21	Ohřev teplé vody	2× kondenzační	S	0,022	100,00	0,02200	1,00	0,02200

		kotle Vaillant VK ecoVIT						
22	Vybavení kuchyní	zahrnuto v konstrukcích neuvedených	-	-	-	-	-	-
23	Vnitřní hygienické zázemí včetně WC	Umyvadla, sprchy, WC splachovací, výlevka, vše běžného provedení	S	0,043	100,00	0,04300	1,00	0,04300
24	Výtahy	není instalován	-	-	-	-	-	-
25	Ostatní	venkovní žaluzie pro stínění, kamerový systém, rozvody sdělovacího vedení, automatické zámky, čtečky karet, požární hydranty	N	0,044	100,00	0,04400	1,54	0,06776
26	Instalační prefabrikovaná jádra	neuvažují se	-	-	-	-	-	-
28	Konstrukce neuvedené	automaticky zatahovací střecha terasy, vybavení kuchyně restaurace	N	0,27000	100,00	0,27000	1,54	0,41580
Celkem				1,33500		1,23200		1,44843
Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)	K₄	-				1,44843

Tabulka 12 – Výpočet koeficientu stavby K₄

Dalším koeficientem potřebným pro výpočet ocenění budovy nákladovým způsobem je koeficient K₅. Tedy koeficient polohový, který je uveden v tabulce č. 1 v příloze č. 20 oceňovací vyhlášky. V našem případě vybereme položku č. 5 Ostatní obce s 1001 obyvatelem a více, kdy koeficient je roven 0,90.

Pro výpočet je zapotřebí také určit koeficient K_i. Jedná se o koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 oceňovací vyhlášky.

12	BUDOVY NEBYTOVÉ - BUDOVY A HALY
-----------	--

121	Hotely a obdobné budovy		
	46.21.19.1	Budovy hotelů	2,081
	46.21.19.2	Budovy restauračních zařízení	

Tabulka 13 – Tabulka pro určení K_i

Pro budovy hotelů a restauračních zařízení koeficient změny cen staveb má tedy hodnotu 2,081.

Nyní provedeme výpočet základní ceny upravené objektu dle následujícího vzorce.

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

$$ZCU = 2\,710 \times 1,132 \times 0,948 \times 0,972 \times 1,448 \times 0,9 \times 2,081 = 7\,661,53 \text{ Kč/m}^3$$

Provedeme dílčí výpočet pro zjištění ceny stavby nákladovým způsobem, vzorec je uveden níže.

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right),$$

kde

P_{mj} počet měrných jednotek stavby (obestavěný prostor objektu, restaurace 2 363 m³, penzion 1264 m³),

o opotřebení stavby v %.

Výpočet opotřebení stavby analytickou metodou.

Základní informace	
Rok kolaudace	2015
Rok ocenění	2017
Staří stavby	2 roky

Tabulka 14 – Opotřebení – základní informace

Po l.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Uprav. podíl	Přepočtený podíl A	Staří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A ×B/C
(1)	(2)	(3)	(9)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy včetně zemních prací	betonové pasy s izolací	0,06300	0,04350	2	200	0,01	0,04
2	Svislé konstrukce	stěny systému Velox, SDK pčičky	0,15000	0,10356	2	200	0,01	0,10
3	Stropy	monolitická ŽB deska	0,08200	0,05661	2	200	0,01	0,06

4	Zastřešení mimo krytinu	střecha dvouplášťová, lepené vazníky, lepené krokve	0,06100	0,04211	2	150	0,01	0,06
5	Krytiny střech	ocelová falcovaná krytina	0,04158	0,02871	2	80	0,03	0,07
6	Klempířské konstrukce	tažený hliník, pozinkovaný plech	0,00924	0,00638	2	80	0,03	0,02
7	Úpravy vnitřních povrchů	systémová skladba omítky Baumit	0,04970	0,03431	2	80	0,03	0,09
7	Úpravy vnitřních povrchů	nátěr na SDK	0,02130	0,01471	2	80	0,03	0,04
8	Úpravy vnějších povrchů	systémová skladba omítky Baumit	0,02720	0,01878	2	60	0,03	0,06
8	Úpravy vnějších povrchů	obklad umělý kámen MAGICRETE	0,00739	0,00510	2	60	0,3	0,02
9	Vnitřní obklady keramické	keramický obklad (kuchyně, tech. zázemí, hyg. Zázemí)	0,03100	0,02140	2	50	0,04	0,09
10	Schody	železobetonové, deska tl. 150 mm	0,02800	0,01933	2	200	0,01	0,02
11	Dveře	dřevěné (hladké plné a prosklené)	0,03200	0,02209	2	60	0,03	0,07
12	Vrata	neuvažují se	-	-	-	-	-	-
13	Okna	dřevěná eurookna Winstar s trojsklem	0,05900	0,04073	2	60	0,03	0,14

14	Povrch podlah	keranická dlažba, litá epoxidová podlaha, Marmoleum	0,03300	0,02278	2	60	0,03	0,08
15	Vytápění	podlahové konvektory, vzduchotechniky	0,07546	0,05210	2	50	0,04	0,21
16	Elektroinstalace	přípojka NN, třífázová	0,05800	0,04004	2	50	0,04	0,16
17	Bleskosvod	Ano	0,00300	0,00207	2	50	0,04	0,01
18	Vnitřní vodovod	přípojku pitné vody HDPE 100 SDR 11 DN 50, plastové potrubí	0,03300	0,02278	2	50	0,04	0,09
19	Vnitřní kanalizace	vnitřní rozvody z PVC KG	0,03200	0,02209	2	60	0,03	0,07
20	Vnitřní plynovod	ocelové potrubí svařované	0,00300	0,00207	2	50	0,04	0,01
21	Ohřev teplé vody	2× kondenzační kotle Vaillant VK ecoVIT	0,02200	0,01519	2	40	0,05	0,08
22	Vybavení kuchyní	zahrnuto v konstrukcích neuvedených	-	-	-	-	-	-
23	Vnitřní hygienické zázemí včetně WC	Umyvadla, sprchy, WC splachovací, výlevka, vše běžného provedení	0,04300	0,02969	2	60	0,03	0,10
24	Výtahy	není instalován	-	-	-	-	-	-
25	Ostatní	venkovní žaluzie pro stínění, kamerový	0,06776	0,04678	2	30	0,07	0,31

		system, rozvody sdělovacího vedení, automatické zámky, čtečky karet, požární hydranty						
26	Instalační prefabrik ovaná jádra	neuvažují se	-	-		-	-	-
28	Konstruk ce neuveden é	automatick y zatahovací střecha terasy, vybavení kuchyně restaurace	0,41580	0,28707	2	40	0,05	1,44
Celkem			1,44843	1,00000				3,41 %

Tabulka 15 – Opotřebení – výpočet analytickou metodou

Jednotlivé veličiny dosadíme do vzorce a výsledek vyčíslíme.

$$CS_N = 7\,661,53 \times 3\,627 \times \left(1 - \frac{3,41}{100}\right) = 26\,840\,784 \text{ Kč}$$

Výslednou cenu stavby nákladovým způsobem určíme dle vztahu, kde se promítne koeficient zahrnující index polohy a trhu pp.

$$CS = CS_N \times pp,$$

kde

CS cena stavby v Kč,

CS_N cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

pp koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce

$$pp = I_T \times I_p,$$

kde

I_T index trhu (0,990)

I_p index polohy (1,140)

$$CS = 26\,840\,784 \times 0,990 \times 1,140 = 30\,303\,245 \text{ Kč}$$

ZCU základní cena upravená	7 662 Kč/m ³
CS _N cena stavby určená nákladovým způsobem	26 840 784 Kč
CS výsledná cena stavby	30 303 245 Kč

Tabulka 16 – Shrnutí výsledků ocenění nákladovým způsobem

3.2.3 OCENĚNÍ STAVBY KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU

V následující podkapitole provedeme ocenění objektu kombinací nákladového a výnosového způsobu, protože nejsou k dispozici ani nejsou známy žádné nájemní smlouvy objektu penzionu restaurací, tak bude výše obvyklého nájemného stanovena pomocí vytvořené databáze inzerovaných nemovitostí dostupných k pronájmu. Také vezmeme za své předpoklad, že veškeré prostory objektu budou určeny k pronájmu a objekt se pronajme jako celek. Pro potřebu tohoto způsobu ocenění byly vytvořeny dvě databáze zaměřené jednotlivě na pronájem restauračních zařízení a ubytovacích zařízení. Tyto databáze budou součástí příloh této diplomové práce.

Je třeba připustit, že sestavování samotných databází bylo poměrně náročné z důvodu omezeného počtu inzercí podobných typů objektů v námi preferované lokalitě, tento fakt má za důsledek, že pro vyhledávání vhodných kandidátů pro zařazení do databáze musela být oblast průzkumu rozšířena i o blízká okresní města a jejich centra. Samotná výše ročního nájemného bude upravena pomocí koeficientu úpravy, ve kterém bude zachycena a odražena rozdílnost v kupní síle a poptávce v přímé návaznosti a podobnosti s oblastí Hradce nad Moravicí. V úvahu bylo vzato především velikost obce, ekonomická síla, potenciál možného rozvoje v oblasti turistického ruchu a kvalita poskytovaných veřejných služeb. Přehled nemovitostí a základních informací o nich bude uveden v přehledových tabulkách.

Cena nemovitých věcí určená výnosovým způsobem bude stanovena podle vzorce

$$CV = \frac{N}{p} \times 100,$$

kde

CV cena určená výnosovým způsobem v Kč,

N roční nájemné v Kč za rok

p míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 22 Vyhlášky č. 441/2013 Sb., u staveb s víceúčelovým užitím se použije míra kapitalizace podle převažujícího účelu užití; jsou-li podíly účelu užití shodné a míra kapitalizace rozdílná, použije se vyšší míra kapitalizace.

Lokalita	Výměra [m ²]	Cena [Kč/m ² /rok]	Koeficient úpravy	Upravená cena [Kč/m ² /rok]
Opava	120	1 500	0,9	1 350
Opava	230	886,8	0,9	798,1
Oldřichov	155	774,2	1,0	774,2
Kravaře	200	594	1,1	653,4
Hlučín	79	2 278,5	0,9	2 050,7
Opava	50	2 880	0,9	2 592
Bohuslavice	200	1 440	1,0	1 440
Větrkovice	230	516	1,1	567,6
Frýdek-Místek	90	2 136	0,9	1 922,4
Vělopolí	205	1 692	1,0	1 692
Výše průměrného obvyklého nájemného				1384

Tabulka 17 – Databáze restauračních zařízení

Lokalita	Výměra [m ²]	Cena [Kč/m ² /rok]	Koeficient úpravy	Upravená cena [Kč/m ² /rok]
Holčovice	220	984	1,0	984
Dobrá	300	1 200	1,0	1 200
Polanka nad Odrou	670	624	1,0	624
Vratimov	700	852	1,0	852
Hanušovice	870	420	1,1	462
Valašské Meziříčí	572	948	1,0	948
Uherské Hradiště	940	1 272	1,0	1 272
Výše průměrného obvyklého nájemného				906

Tabulka 18 – Databáze ubytovacích zařízení

Pro obě databáze byl proveden Grubbsův parametrický test pro vyloučení extrémně odlišných hodnot v souboru. Po provedeném výpočtu bylo zjištěno, že podmínky maximální i minimální hodnoty jsou splněny a tudíž žádnou hodnotu není potřeba z databáze vyloučit. Grubbsův parametrický test je přiložen k této diplomové práci jako jeho příloha.

Následně stanovíme obvyklé nájemné penzionu s restaurací z průměrného obvyklého nájemného z databáze a užité plochy objektu viz tabulka.

Typ objektu	Výměra [m ²]	Cena [Kč/m ² /rok]	Cena [Kč/rok]
Restaurace	371,1	1 384	431 393
Penzion	350,3	906	317 372
Suma			748 765

Tabulka 19 – Roční obvyklé nájemné objektu

Pro ocenění stavby výnosovým způsobem dle § 31 odstavce 5 oceňovací vyhlášky snížíme roční nájemné o 40 %. Od ročního nájemného také odečteme 5 % z ceny pozemku. Z přílohy č. 22 určíme míru kapitalizace pro tento typ budov, která činí 7,5 %.

Výnosové ocenění stavby		
Výnosy z nájemného za rok		
Typ budovy (dle přílohy č. 8 oceňovací vyhlášky)	-	G
Roční nájemné v místě a v čase odhadu obvyklé za celou pronajatou nemovitost	Kč	748 765
Náklady na dosažení příjmů za rok		
Náklady k nemovitosti - 40% z nájemného		299 506,00
Cena pozemku zastavěného stavbou = zastavěná plocha x cena pozemku/m ² = 545 × 426,2	Kč	232 279,00
Stavba je součástí pozemku - 5 % z ceny pozemku	Kč	11 613,95
Náklady celkem	Kč	311 119,95
Výpočet čistého ročního nájemného		
Výnosy ročně celkem	Kč	748 765,00
Náklady ročně celkem	Kč	311 119,95
Nájemné po odpočtu nákladů ročně celkem	Kč	437 645,05
Výpočet ceny výnosovým způsobem		
Čisté roční nájemné	Kč	437 645,05
Míra kapitalizace + přírážka dle přílohy č. 22 oceňovací vyhlášky	Hromadné ubytování a stravování	7,50%
cena zjištěná výnosovým způsobem	Kč	5 835 267,33

Tabulka 20 – Výpočet ocenění stavby výnosovým způsobem

Nyní provedeme ocenění stavby kombinací nákladového a výnosového způsobu.

Kombinace výnosového a nákladového způsobu ocenění		
CV cena stanovená výnosovým způsobem	Kč	5 835 267,33
CN cena stanovená nákladovým způsobem	Kč	30 303 245,00
Rozdíl R= CV-CN	Kč	24 467 977,67
Zatřídění nemovitosti do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitosti podle tabulky č. 1 přílohy č. 23		A
cena stanovená kombinací	CK=CV+0,4R	15 622 458,22

Tabulka 21 – Výpočet ceny stavby kombinací výnosového a nákladového způsobu

Celková cena stavby stanovená kombinací výnosového a nákladového způsobu činí 15 622 458 Kč.

Pro zjištění celkové ceny stavby je nutné ocenit provedené venkovní úpravy objektu, kdy se jedná především o položení a instalaci inženýrských sítí a vybudování zpevněných ploch na pozemku majitele. Oceněním venkovních úprav se bude věnovat následující podkapitola.

3.2.4 VENKOVNÍ ÚPRAVY A JEJICH OCENĚNÍ

Dle vyhlášky č.441/2013 sb. přílohy č. 17 této vyhlášky provedeme ocenění venkovních úprav, které byly provedeny pro řádné napojení stavby na inženýrské sítě. Zejména je nutné ocenit vedení inženýrských přípojek k objektu a výstavbu zpevněných ploch. Jednotlivé rozměry tras inženýrských sítí jsou stanoveny dle projektové dokumentace. Nejprve provedeme výpočet ocenění venkovních úprav bez opotřebení následně i s opotřebením.

Venkovní úpravy						
Popis	Jedn.	Kč/ jedn.	Výměra	Ki	Ks	Cena před opotřebením [Kč]
1 Vodovody CZ-CC 2222						
Vodovodní přípojky - potrubí plastové						
Přípojka vody DN 50 mm	m	420,00	17,7	2,081	0,9	13 923,14
Vodoměrná šachta betonová s ocelovým poklopem	m ³ OP	3 500,00	2,84	2,081	0,9	18 616,63
Přípojka vody						32 539,77
2 Kanalizace CZ - CC 2223						
Kanalizační přípojky - potrubí plastové						
Přípojka kanalizace DN 150 mm	m	1 240,00	128,90	2,081	0,9	299 356,84
Přípojka kanalizace DN 200 mm	m	1 555,00	30,60	2,081	0,9	89 118,20
Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 3,00 m	kus	9 450,00	5,00	2,081	0,9	88 494,53
Lapač tuku do 2 m ³ OP	m ³ OP	9 875,00	2,00	2,081	0,9	36 989,78
Odkalovací nádrž do 2 m ³ OP	m ³ OP	7 940,00	2,37	2,081	0,9	35 243,86
Žumpa celoplastová osazená na beton, desku s obetonováním	m ³ OP	3 620,00	60	2,081	0,9	406 793,88
Přípojka kanalizace						955 997,09

3 Elektrická síť CZ -CC 2224						
Přípojky elektro						
kabel AL 25 mm ² zemní kabel	m	195,00	62,60	2,081	0,9	22 862,49
Pilíř zděný pro elektroměry, zděný z obyčejných cihel	m ³	2 810,00	0,15	2,081	0,9	789,43
Přípojky elektro						23 651,92
4 Plynovody CZ-CC 2221						
Plynovody						
Plynová přípojka do DN 40	m	305,00	22,20	2,081	0,9	12 681,41
Pilíř pro hlavní uzávěr plynu zděný z obyčejných cihel	m ³	2 010,00	0,23	2,081	0,9	865,84
Přípojka plynovodu						13 547,25
8 Zpevněné plochy mimo silnice a letiště CZ -CC 211 SKP 46.23.11.5						
Zpevněné plochy						
z granitoidových dlaždic 30/30/4, lože z kameniva	m ²	220,00	218,10	2,081	0,9	89 865,49
z betonu asfaltového tl. 60 mm	m ²	475,00	736,90	2,081	0,9	655 566,50
obrubník chodníkový kamenný 20 × 25, stojatý, lože z betonu	m	570,00	210,20	2,081	0,9	224 399,64
Rigoly ze žlabovek TMB, lože z kameniva	m	120,00	121,10	2,081	0,9	27 216,98
Opěrné zdi z lomového kamene	m ³ OP	1 850,00	92,47	2,081	0,9	320 396,07
Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen, sloupky do betonových patek, podlaha jakákoliv zpevněná	m ² ZP	1450	75,00	2,081	0,9	203 677,88
Zpevněné plochy						1 521 122,56
Venkovní úpravy celkem						2 546 858,59

Tabulka 22 – Výpočet ceny venkovních úprav bez opotřebení

Následuje tabulka s výpočtem opotřebení venkovních úprav, kdy stáří stavby a inženýrských objektů činí 2 roky.

Venkovní úpravy				
Popis	Předpokládaná životnost	Zvolená životnost	Lineární opotřebení 2 roky	Cena s opotřebením [Kč]
1 Vodovody CZ-CC 2222				
Vodovodní přípojky - potrubí plastové				
Přípojka vody DN 50 mm	45-55	50	403,20	13 366,21
Vodoměrná šachta betonová s ocelovým poklopem	40-60	55	3 372,73	17 939,66
Přípojka vody				31 305,87
2 Kanalizace CZ - CC 2223				
Kanalizační přípojky - potrubí plastové				
Přípojka kanalizace DN 150 mm	80-100	90	1 212,44	292 704,47
Přípojka kanalizace DN 200 mm	80-100	90	1 520,44	87 137,80
Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 3,00 m	80-100	90	9 240,00	86 527,98
Lapač tuku do 2 m ³ OP	60-80	75	9 611,67	36 167,80
Odkalovací nádrž do 2 m ³ OP	60-80	75	7 728,27	34 304,02
Žumpa celoplastová osazená na beton, desku s obetonováním	70-90	80	3 529,50	396 624,03
Přípojka kanalizace				933 466,10
3 Elektrická síť CZ -CC 2224				
Přípojky elektro				
kabel AL 25 mm ² zemní kabel	40-60	55	187,91	22 031,13
Pilíř zděný pro elektroměry, zděný z obyčejných cihel	60-80	70	2 729,71	766,87
Přípojky elektro				22 798,00
4 Plynovody CZ-CC 2221				
Plynovody				
Plynová přípojka do DN 40	30-50	45	291,44	12 117,79
Pilíř pro hlavní uzavěr plynu zděný z obyčejných cihel	60-80	75	1956,4	842,75
Přípojka plynovodu				12 960,54

8 Zpevněné plochy mimo silnice a letiště CZ -CC 211 SKP 46.23.11.5				
Zpevněné plochy				
z granitoidových dlaždic 30/30/4, lože z kameniva	40-60	55	212,00	86 597,67
z betonu asfaltového tl. 60 mm	40-60	55	457,73	631 727,72
obrubník chodníkový kamenný 20 × 25, stojatý, lože z betonu	40-60	55	549,27	216 239,65
Rigoly ze žlabovek TMB, lože z kameniva	40-60	55	115,64	26 227,27
Opěrné zdi z lomového kamene	30-50	45	1 767,78	306 156,24
Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen, sloupky do betonových patek, podlaha jakákoliv zpevněná	10-30	25	1 334,00	187 383,65
Zpevněné plochy				1 454 332,20
Venkovní úpravy celkem				2 454 862,71

Tabulka 23 – Výpočet ceny venkovních úprav s opotřebením

Celkové ocenění venkovních úprav bez opotřebení činí 2 546 858,59 Kč, ocenění venkovních úprav objektu s opotřebením činí 2 454 862,71 Kč.

Závěrem této kapitoly je nutné shrnout výsledky ocenění pozemku, venkovních úprav a samotného objektu v následující přehledové tabulce.

Typ a předmět ocenění	Cena [Kč]
Cena pozemku bez stavby	2 714 902,00
Cena stavby kombinací nákladového a výnosového způsobu	15 622 458,40
Cena venkovních úprav s opotřebením	2 454 862,71
Cena celkem	20 792 223,11

Tabulka 24 – Souhrnná tabulka ocenění nemovitosti

Celková cena penzionu s restaurací včetně pozemku a celkových venkovních úprav zaokrouhlená na celé koruny má hodnotu **20 792 223 Kč**.

3.3 NÁVRH NA REÁLNÉ DĚLENÍ

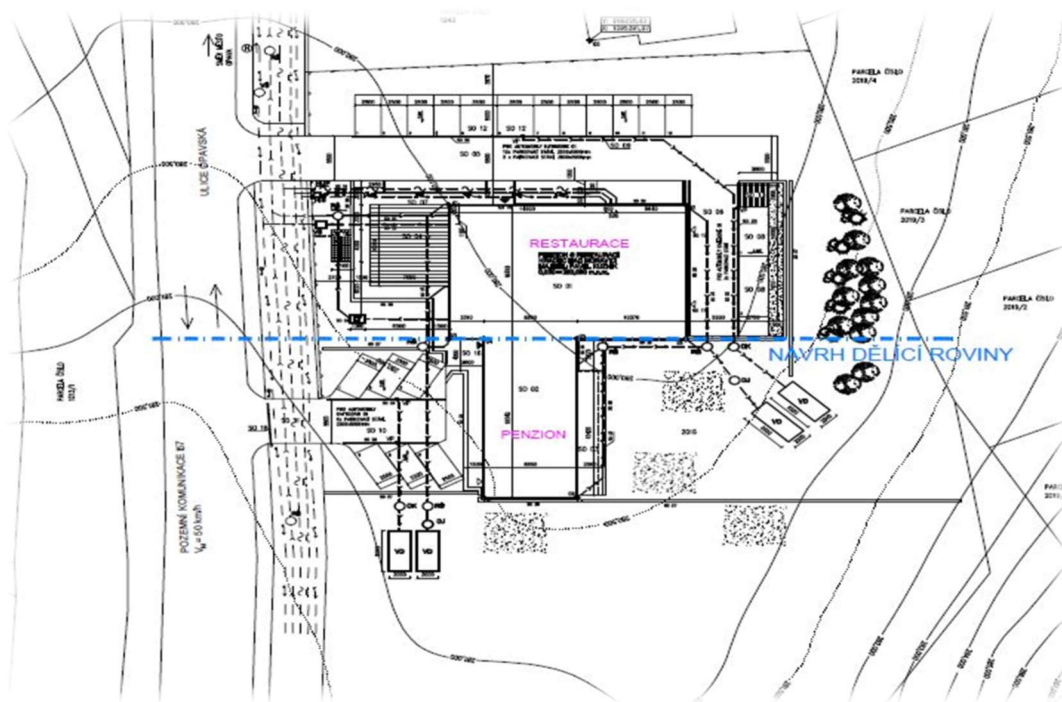
Smyslem návrhu reálného dělení nemovitosti je její rozdělení na více samostatných nemovitých věcí, které budou schopné samostatné existence a to i bez vzniků služebností

a reálných břemen. Pokud by však jistá omezující práva vznikla, je nutné je korigovat do takové míry, aby budoucí vlastníky příliš neomezovali. Je důležité respektovat teoretické předpoklady z oblasti právní, stavební a ekonomické pro správné provedení reálného rozdělení nemovitosti. Nově vzniklé nemovitosti reálným dělením musí splňovat všechny podmínky stejně jako samostatné nemovitosti, tím jsou myšleny například stavebnětechnické normy. Jedním z neposledních důležitých bodů je najít harmonii mezi technickou proveditelností, ekonomickou náročností a přáním spolumajitelů u reálného dělení nemovitostí.

3.3.1 POPIS NÁVRHU ROZDĚLENÍ NEMOVITOSTI

Návrh reálného rozdělení nemovitosti v této diplomové práci vychází z teoretické situace rozdělení penzionu s restaurací ve vlastnictví manželského páru. Kdy spoluvlastnický podíl bude uplatňován v rovném podílu 50:50 a to jak v případě samostatné budovy, tak pozemku, na kterém zmiňovaný penzion s restaurací v obci Hradci nad Moravicí leží. Na pozemku parcelního č. 2016 v katastrálním území Hradec nad Moravicí [646814] se nachází penzion s restaurací a dvě parkoviště samostatně přiléhající jak k penzionu, tak k restauraci.

Hlavní dělicí svislá rovina bude vedena svislou nosnou zdi mezi částí restaurace a penzionu, kde bude využito systémové skladby stěny Velox, kterou tvoří dvě samostatná betonová jádra tloušťky 150 mm a tepelně izolačních + bednicí vrstev tloušťek 215 a 235 mm. Dilatační funkci mezi skladbou dvojité stěny tvoří stěpkocementové desky obě tloušťek 35 mm.



Obrázek 8 – Návrh dělicí roviny reálného rozdělení

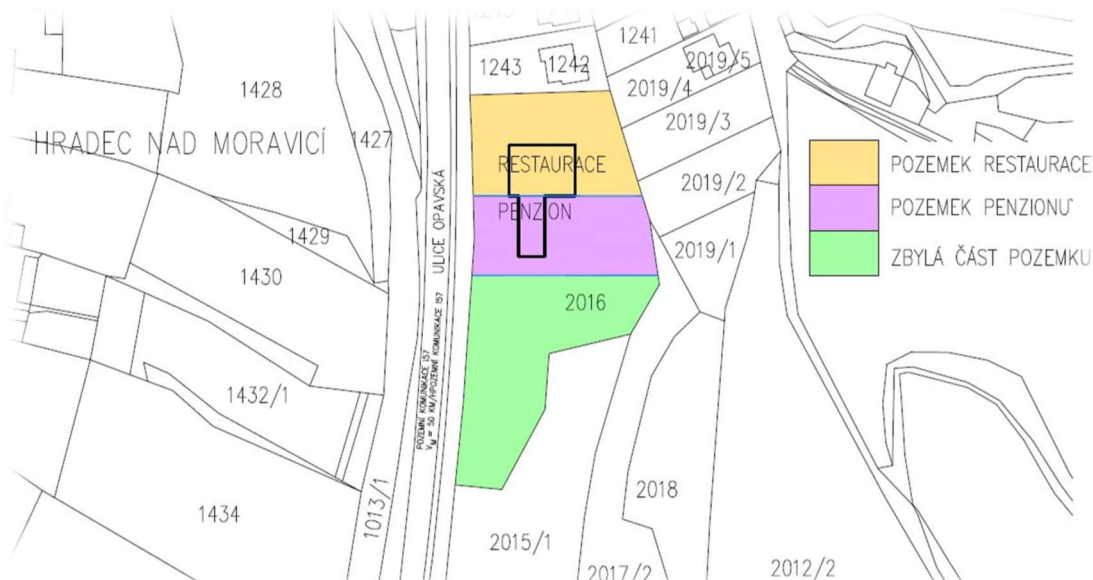
Pomocí svislé dělicí roviny vzniknou dva samostatné objekty. Objekt A – restaurace, objekt B – penzion. Objekty jsou vybaveny samostatnými vstupy a také parkovacími stáními pro zákazníky. Penzion s restaurací je funkčně propojen v místě restaurace a spojovací chodby penzionu, kdy současné spojovací dveře budou vybourány a následně zazděny. Druhé nadzemní podlaží penzionu už nemá žádné přirozené dispoziční propojení s restaurační částí.

Bude nutné provést vybudování nových inženýrských přípojek pro část penzionu, kde se vytvoří zcela nová trasa plynovodní přípojky, vodovodní přípojky, kanalizační přípojku, přípojku elektřiny a také samostatnou dešťovou kanalizaci, která bude ukončena ve vsakovací drenáži. Místo stávající místnosti č. 134 Sklad textilu bude vybudována nová technická místnost pro potřeby penzionu. Restaurace bude využívat stávajících inženýrských přípojek, které již jsou vybudovány.

Během reálného rozdělení nedojde k významným zásahům do dispozic provozů. Nedojde ani k výrazným konstrukčním úpravám do nosných konstrukcí. Nedojde k narušením akustických, hygienických ani požárně bezpečnostních podmínek a standardů, ba naopak zazdění stávajícího otvoru mezi restaurací a penzionu akustické vlastnosti zlepší a přirozeně oddělí provoz restaurace a penzionu. Směr úniku a požárně bezpečnostní cesty nebudou nijak touto změnou narušeny. Změna, která si vyžádá největší stavební úpravy je vybudování nových přípojek pro část penzionu.

3.3.2 POPIS NÁVRHU ROZDĚLENÍ POZEMKU

Parcela č. 2016 v katastrálním území Hradci nad Moravicí [646814], na které se nachází stavba penzionu s restaurací, patří manželům Kuzníkovým. Návrh rozparcelování pozemku proběhne tak, aby každá část dělené nemovitosti stála zvlášť na svém pozemku. Kdy bude použita stejná poloha dělicí roviny, jako v případě reálného dělení nemovitosti viz obr.



Obrázek 9 – Návrh rozdělení pozemku

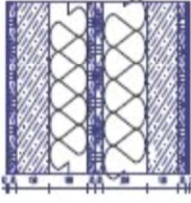
Této rovině budou odpovídat svislá nosná zeď mezi restaurací a penzionem. Nově vzniklé parcely budou mít obdobnou výměru, tak aby nedošlo k narušení vlastnických poměrů. Protože parcela č. 2016 svojí plochou tento záměr silně převyšuje, dojde k vyčlenění zbývající plochy na parcelu zcela novou, která bude nabídnuta k prodeji a případná získaná peněžitá částka se rozdělí při zachování nastaveného poměru 50:50.

Navrženým rozdělením pozemků bude zachován přístup do obou objektů A i B, který je umožněn z místní pozemní komunikace I57 ze západní strany.

3.3.3 DĚLÍCÍ KONSTRUKCE POUŽITÉ PRO REÁLNÉ DĚLENÍ NEMOVITOSTÍ

Dělicí konstrukce mezi objekty A a B je systémovou skladbou firmy Velox, kdy se jedná o dvojitou nosnou stěnu. Skladba konstrukce je následující štěpkocementová deska, železobetonové jádro, 2× štěpkocementová deska + pěnový polystyren, železobetonové jádro

a štěpkocementová deska, kde štěpkocementové desky slouží jako dilatační vrstva. Přesná skladba viz tabulka.

OZN.	SCHÉMA	FUNKCE VRSTVY	NÁZEV VRSTVY	SPECIFIKACE MATERIÁLŮ	TL [mm]	OBCHODNÍ NÁZEV	POZNÁMKA
S14		POHLEDOVÁ	VNITŘNÍ DISPERZNÍ BARVA	VNITŘNÍ DISPERZNÍ BARVA 0,3 kg/m ²	NÁTĚR	BAUMIT BARVA KLASIK	NÁTĚR ŠTĚTCEM NEBO VÁLEČKEM
		ZTUŽUJÍCÍ	HLAZENÁ OMÍTKA	HLAZENÁ VÁPENOSÁDROVÁ OMÍTKA + SÍŤOVINA S OKY 8x8 mm, SPOTŘEBA 9,5 kg/m ²	12	BAUMIT HLAZENÁ OMÍTKA	NANESENO NEREZOVOU ŠTĚRKOU, SÍŤOVINA POUŽITA V KRITICKÝCH MÍSTECH
		BEDNÍCÍ	ŠTĚPKOCEMENTOVÁ DESKA	JEDNOVRSTVÁ ŠTĚPKOCEMENTOVÁ DESKA, SOUČINITEL TEP. VODIVOSTI $\lambda=0,11$ W/mK, OBJEMOVÁ HMOTNOST=838 kg/m ³ , FAKTOR DIF. ODPORU=23,13	35	DESKY VELOX WSD	ULOŽENO NA OCELOVÝCH SPONÁCH
		NOSNÁ	BETON	BETONOVÉ JÁDRO, BETON C16/20, OCEL B500B	150	–	ULOŽENO DO ZTRACENÉHO BEDNĚNÍ
		TEPELNĚ IZOLAČNÍ + BEDNÍCÍ	ŠTĚPKOCEMENTOVÁ DESKA + PĚNOVÝ POLYSTYREN	DVOUVRSTVÁ DESKA SLOŽENÁ Z: ŠTĚPKOCEMENTOVÁ DESKA TL 35 mm, SOUČINITEL TEP. VODIVOSTI $\lambda=0,11$ W/mK, OBJEMOVÁ HMOTNOST=838 kg/m ³ , FAKTOR DIF. ODPORU=23,13, PĚNOVÉHO POLYSTYRENU EPS TL 180 mm OBJEMOVÁ HMOTNOST=20 kg/m ³ , SOUČINITEL TEP. VODIVOSTI $\lambda=0,038$ W/mK, FAKTOR DIF. ODPORU=29	213	VELOX WSD+EPS	ULOŽENO NA OCELOVÝCH SPONÁCH
		TEPELNĚ IZOLAČNÍ + BEDNÍCÍ	ŠTĚPKOCEMENTOVÁ DESKA + PĚNOVÝ POLYSTYREN	DVOUVRSTVÁ DESKA SLOŽENÁ Z: ŠTĚPKOCEMENTOVÁ DESKA TL 35 mm, SOUČINITEL TEP. VODIVOSTI $\lambda=0,11$ W/mK, OBJEMOVÁ HMOTNOST=838 kg/m ³ , FAKTOR DIF. ODPORU=23,13, PĚNOVÉHO POLYSTYRENU EPS TL 200 mm OBJEMOVÁ HMOTNOST=20 kg/m ³ , SOUČINITEL TEP. VODIVOSTI $\lambda=0,038$ W/mK, FAKTOR DIF. ODPORU=29	235	VELOX WSD+EPS	ULOŽENO NA OCELOVÝCH SPONÁCH
		NOSNÁ	BETON	BETONOVÉ JÁDRO, BETON C16/20, OCEL B500B	150	–	ULOŽENO DO ZTRACENÉHO BEDNĚNÍ
		BEDNÍCÍ	ŠTĚPKOCEMENTOVÁ DESKA	JEDNOVRSTVÁ ŠTĚPKOCEMENTOVÁ DESKA, SOUČINITEL TEP. VODIVOSTI $\lambda=0,11$ W/mK, OBJEMOVÁ HMOTNOST=838 kg/m ³ , FAKTOR DIF. ODPORU=23,13	35	DESKY VELOX WSD	ULOŽENO NA OCELOVÝCH SPONÁCH
		ZTUŽUJÍCÍ	HLAZENÁ OMÍTKA	HLAZENÁ VÁPENOSÁDROVÁ OMÍTKA + SÍŤOVINA S OKY 8x8 mm, SPOTŘEBA 9,5 kg/m ²	12	BAUMIT HLAZENÁ OMÍTKA	NANESENO NEREZOVOU ŠTĚRKOU, SÍŤOVINA POUŽITA V KRITICKÝCH MÍSTECH
		POHLEDOVÁ	VNITŘNÍ DISPERZNÍ BARVA	VNITŘNÍ DISPERZNÍ BARVA 0,3 kg/m ²	NÁTĚR	BAUMIT BARVA KLASIK	NÁTĚR ŠTĚTCEM NEBO VÁLEČKEM

Tabulka 25 – Skladba S14 – dvojitá nosná stěna

Důležitou vlastností konstrukce jsou tepelné technické požadavky, které musí konstrukce bezpodmínečně splňovat. Dle normy ČSN 73 0540-2:2011 + Z1:2012 Tepelná ochrana budov - Část 2: Požadavky je nutné si uvědomit, že ve vytápěných budovách musí mít v prostorech s relativní vlhkostí vnitřního vzduchu $\varphi_i \leq 60 \%$ součinitel prostupu tepla U [W.m⁻².K⁻¹] takový,

aby splňoval podmínku:

$$U \leq U_N [\text{W.m}^{-2}.\text{K}^{-1}]$$

U_N – je požadovaná hodnota součinitele prostupu tepla

Dělicí konstrukce mezi sousedními objekty má požadovaný součinitel prostupu tepla $U = 0,7 \text{ W.m}^{-2}.\text{K}^{-1}$.

Z hlediska posuzování požární bezpečnosti a možného šíření požáru, tak aby nedocházelo k případnému přenosu plamene na ostatní budovy, je postupováno dle ČSN 730802 – Požární bezpečnost staveb - Nevýrobní objekty a ČSN 73 0833 – Požární bezpečnost staveb – Budovy pro bydlení a ubytování. Kdy je kladen důraz na mezní stav celistvosti (E) a mezní stav teplot na neohřívané části konstrukce (I).

Norma pro požární úseky se III. stupněm požární bezpečnosti (jeden požární úsek přiléhající k dělicí zdi má stupeň požární bezpečnosti I. a druhý má stupeň požární bezpečnosti III.) požaduje požární odolnost EI 60 DP1. To znamená, že námi použitá dělicí stěna musí být z konstrukce typu DP1 (konstrukce nezvyšující v době požární odolnosti intenzitu požáru) a tyto vlastnosti uchovat po dobu 60 minut.

Norma ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb – Nevýrobní objekty dle článku 8.2.4 říká:

„Požární stěny se musí vždy stýkat s požárním stropem, popř. s konstrukcí střechy, mající funkci požárního stropu. Rozdělují-li střešní (půdní) prostor, musí převyšovat vnější povrch střešního pláště (měřeno kolmo k jeho rovině) o 300 mm, je-li střešní plášť z konstrukcí druhu D3. Pokud střešní plášť je z konstrukcí druhu D1 či D2 a má pouze povrchovou vrstvu z hmot stupně hořlavosti C1 až C3 (např. živičná krytina na betonové desce), nebere se na povrchovou úpravu zřetel.“⁶⁶

Zde je zapotřebí si uvědomit, že střešní plášť objektu A ani B není z konstrukčního hlediska konstrukcí typu DP3, a proto požární stěna nemusí převyšovat rovinu střešního pláště o 300 mm.

Pro stanovení podmínek z hlediska akustiky budeme vycházet především z normy ČSN 73 0532 – Akustika. Dle normy ČSN 73 0532 budeme hodnotit váženou vzduchovou neprůzvučnost na konstrukce mezi objektem A (restaurací) a objektem B (penzionem). Musí být splněny požadavky:

⁶⁶ Norma ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb - Nevýrobní objekty, ve znění pozdějších předpisů

$$R'w \geq R'w, \text{ pož [dB]}$$

$R'w$ [dB] – hodnota vážené stavební vzduchové neprůzvučnosti konstrukce

$R'w, \text{ pož [dB]}$ – požadovaná hodnota vzduchové neprůzvučnosti konstrukce

Požadovaná hodnota vzduchové neprůzvučnosti byla zaříděna pomocí ČSN 73 0532 dle Tabulky 2 pro hotely a zařízení pro přechodné ubytování, kde požadovaná hodnota vzduchové neprůzvučnosti činí 45 dB. Při výpočtu je třeba použít korekci vzduchové neprůzvučnosti k_1 , která v našem případě činí 2 dB.

V následujícím odstavci budou shrnuty technické parametry a požadavky na dvojitou nosnou systémovou stěnu Velox, která má funkci primární dělicí konstrukce mezi objekty.

Dvojitá nosná stěna Velox		
Technický parametr	Charakteristická hodnota	Požadovaná hodnota
U – součinitel prostupu tepla	0,195	0,7
Požární odolnost	REI 60 DP1	REI 60 DP1
$R'w$ – hodnota vážené stavební vzduchové neprůzvučnosti	47	45

Tabulka 26 – Tabulka technických parametrů dvojité nosné stěny Velox

Z přehledové tabulky je zřejmé, že konstrukce vyhoví na všechny posuzované faktory. Jednotlivé výpočty technických parametrů pomocí příslušných programů a potřebné technické listy výrobce s jednotlivými charakteristikami jsou přiloženy v přílohách této diplomové práce.

Z hlediska posuzování a dodržení všech předepsaných požadavků norem je nutno přihlídnout také ke stavebním úpravám, které se dotknou primární dělicí konstrukce. Jedná se vybourání stávajících dveří a obložkové zárubně mezi restaurací a penzionem. Vzniklý otvor se vyzdí pomocí broušených cihelných bloků PoroTherm 40 Profi a to v dvou řadách s dilatačním polystyrenem EPS. Přesná skladba nově navržené konstrukce viz následující tabulka.

Č.	FUNKCE VRSTVY	NÁZEV VRSTVY	SPECIFIKACE MATERIÁLŮ	TL. VRSTVY [mm]	OBCHODNÍ NÁZEV	POZNÁMKA
1	POHLEDOVÁ	VNITŘNÍ DISPERZNÍ BARVA	VNITŘNÍ DISPERZNÍ BARVA 0,3 kg/m ²	NÁTĚR	BAUMIT BARVA KLASIK	NÁTĚR ŠTĚTCEM NEBO VÁLEČKEM
2	ZTUŽUJÍCÍ	HLAZENÁ OMÍTKA	HLAZENÁ VÁPENOSÁDROVÁ OMÍTKA + SÍŤOVINA S OKY 8x8 mm, SPOTŘEBA 9,5 kg/m ²	12	BAUMIT HLAZENÁ OMÍTKA	NANESENO NEREZOVOU ŠTĚRKOU
3	NOSNÁ	CIHELNÝ BLOK	BROUŠENÝ CIHELNÝ BLOK POROTHERM 40 PROFI	400	POROTHERM 40 PROFI	ZDĚNÍ POMOCÍ MALTY PRO TENKÉ SPÁRY
4	DILATAČNÍ	PĚNOVÝ POLYSTYREN	PĚNOVÝ POLYSTYRENU EPS TL. 20 mm OBJEMOVÁ HMOTNOST=20 kg/m ³ , SOUČINITEL TEP. VODIVOSTI $\lambda=0,038$ W/mK, FAKTOR DIF. ODPORU=29	20	EPS	PŘILEPEN POMOCÍ STAVEBNÍHO LEPIDLA
5	NOSNÁ	CIHELNÝ BLOK	BROUŠENÝ CIHELNÝ BLOK POROTHERM 40 PROFI	400	POROTHERM 40 PROFI	ZDĚNÍ POMOCÍ MALTY PRO TENKÉ SPÁRY
6	ZTUŽUJÍCÍ	HLAZENÁ OMÍTKA	HLAZENÁ VÁPENOSÁDROVÁ OMÍTKA + SÍŤOVINA S OKY 8x8 mm, SPOTŘEBA 9,5 kg/m ²	12	BAUMIT HLAZENÁ OMÍTKA	NANESENO NEREZOVOU ŠTĚRKOU
7	POHLEDOVÁ	VNITŘNÍ DISPERZNÍ BARVA	VNITŘNÍ DISPERZNÍ BARVA 0,3 kg/m ²	NÁTĚR	BAUMIT BARVA KLASIK	NÁTĚR ŠTĚTCEM NEBO VÁLEČKEM
CELKOVÁ TLOUŠŤKA KONSTRUKCE:				844		

Tabulka 27 – Skladba nově navržené konstrukce pro zazdění

I tuto nově navrženou konstrukci posoudíme z hlediska tepelně izolačního, z hlediska požární bezpečnosti a z hlediska akustického. Zde přihlédneme k tomu, že se vlastně jedná o dvě totožné konstrukce použité za sebou. Můžeme si tedy dovolit situaci idealizovat a posuzovat technické parametry pouze jedné cihelné tvarovky Porootherm, nepřepokládáme žádné zhoršení vlastností přidáním jedné řady totožného materiálu.

Nově navržená skladba stěny		
Technický parametr	Charakteristická hodnota	Požadovaná hodnota
U – součinitel prostupu tepla	0,25	0,7
Požární odolnost	REI 180 DP1	REI 60 DP1
R'w – hodnota vážené stavební vzduchové	47	45

Tabulka 28 – Tabulka technických parametrů nově navržené skladby stěny

Skladba stěny vyhoví všem předem stanoveným technickým i stavebním požadavkům. Použité hodnoty jsou doloženy v příloze diplomové práce pomocí technických listů výrobce.

3.3.4 STAVEBNÍ ÚPRAVY

Pro možné rozdělení stávajícího objektu na objekt A – restaurace a objekt B – penzion, tak aby vznikly nové nemovité věci, je potřebné provést stavební úpravy, které budou popsány v následujícím textu. Všechny stavební úpravy budou provedeny v souladu s technickými normami a platnou legislativou. Jejich bezvadné provedení zajistí bezproblémový provoz nově vzniklých objektů.

Ve střední části objektu, kde je vedena svislá dělicí rovina, se bude jednat o stavební úpravu nosné dvojité stěny Velox. Pro přesnou definici a rozdělení jednotlivých provozů objektu je zapotřebí provést bourací práce stávajících obložkových dveří a následné vyzdění vzniklého otvoru. Postup prací bude následující. Nejdříve se demontují dveře včetně dřevěné obložky a přechodové lišty. Obnažené povrchy stěny Velox budou očištěny a případné nerovnosti zarovnány. Stávající překlad Velox navrhnutý statikem ponecháme na místě. Následně se provede samotné zazdění otvoru pomocí dvou řad cihel Porotherm 40 Profi, kdy pro zdění bude použita malta pro tenké spáry. Mezi jednotlivé vrstvy cihelných bloků bude vložen dilatační polystyren EPS, který k jedné vrstvě bude přilepen pomocí stavebního lepidla. Dozdí se druhá vrstva cihelných bloků Porotherm. Konečnou úpravou je nanesení hlazené omítky a vnitřní disperzní barvy. Celý postup vyžaduje dodržení předepsaných technologických přestávek dle výrobců materiálů.

Důležitými stavebními úpravami se setkáme při řešení hospodaření s dešťovými vodami a napojení objektu B – penzionu na stávající inženýrské sítě. Nově bude vybudována přípojka plynu, přípojka vody, přípojka sdělovacího vedení, přípojka kanalizační a přípojka elektrické energie. Všechna média budou přivedena do technické místnosti v jižním cípu budovy. Technická místnost pro tyto účely nahradila místnost č. 134, která v původním dispozičním řešení byla používána jako sklad textilu. Nově vybudované přípojky splňují nejmenší dovolené vzdálenosti při souběhu sítí a dalších podmínek dle ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení. Na hranici pozemku bude ve sloupku usazen hlavní uzávěr plynu pro plynovodní přípojku a elektroinstalační sloupek s měřením odběru na přípojce elektrické energie. Přípojka vodovodu bude obsahovat vodovodní šachtu a na přípojce kanalizační bude osazena revizní šachta. Značnými úpravami musí projít hospodaření s dešťovou vodou ze střešních rovin a zpevněných ploch objektu. V některých místech je třeba provést demolici a následnou nápravu zpevněných ploch. Konstrukční skladba s nášlapnou vrstvou z dlažby z přírodního kamene bude rozebrána ručně a po provedení nezbytných úprav na trasách sítí se dlažba uloží nazpět do hutněného šterkového lože. Skladby s obrusnou vrstvou z asfaltobetonu

se odstraní pomocí frézování a následně po stavebních úpravách se použije asfaltobeton nový, který se zahutní válci. Hlavní myšlenkou prováděných prací je rozdělení kanalizačních tras a následného vsaku dešťových vod pomocí vsakovacích drenáží na jednotlivých pozemcích, které náleží jak objektu A – restauraci, tak objektu B – penzionu. Některé trasy vyžadují pokládku zcela nového kanalizačního potrubí, jinde postačí pouze přeložka sítě a zakonzervování nepotřebných částí kanalizační sítě. Pro objekt A – restaurace budou vybudovány dvě nové vsakovací drenáže na vsak dešťové vody, protože stávající návrh počítal pouze se vsakováním na parcele, která náleží objektu B. Výše popsané stavení úpravy a změny jsou graficky znázorněny ve výkresech, kterou jsou přílohou této diplomové práce, především ve výkresu č. 5 Koordinační situace – nový stav, která je součástí přílohy č. 1 této diplomové práce.

Důležité je si však uvědomit, že stavební úpravy nejsou popsány do přílišné hloubky a pro samotnou realizaci by bylo zapotřebí zpracovat řádnou projektovou dokumentaci.

3.3.5 PODMÍNKY REÁLNÉHO ROZDĚLENÍ OBJEKTU

Po provedení všech výše popsaných stavebních úprav nic nebrání řádnému reálnému rozdělení nemovitosti. Oba objekty budou řádně plnit funkci, ke které jsou určeny a nijak si svůj provoz nebudou omezovat. Lze přijmout za svou myšlenku, že provedení reálného rozdělení nemovitosti lze bez větších komplikací provést.

Objekty budou rozděleny jednou svislou rovinou, která jednotlivé provozy rozdělí a zajistí jejich autonomii. Až na jednu výjimku není potřeba nijak zasahovat do dispozičního uspořádání, kdy sklad textilu v 1.NP penzionu ustoupí nově vzniklé technické místnosti, do které budou přivedeny nové inženýrské sítě. Rozdělený objekt A i B má vlastní příjezd a parkovací kapacity, které se vzájemně nebudou ovlivňovat. Po provedení potřebných úprav z hlediska hospodaření s dešťovými vodami budou oba celky samostatně fungujícími jednotkami. Rozdělení pozemků bude reflektovat navrženou dělicí rovinu a vzniknou dva pozemky o prakticky stejné výměře, zbylá část pozemku bude nabídnuta k prodeji a výtěžek s ní si vlastníci jednotlivých nemovitostí rozdělí rovným dílem.

3.3.6 CENA STAVEBNÍCH ÚPRAV

Pro uskutečnění reálného rozdělení budovy na objekt A – restaurace a objekt B – penzion je zapotřebí provést ocenění stavebních úprav. Ocenění stavebních úprav provedeme pomocí programu BUILDpower S, kdy jednotlivé potřebné výměry budou stanoveny z projektové dokumentace objektu. Je však nutné si uvědomit, že pro provedení stavebních úprav nebyla provedena podrobná realizační dokumentace a proto i výslednou cenu z položkového rozpočtu je třeba brát jako cenu orientační. Krycí list, rekapitulace a podrobný položkový rozpočet stanovený v programu BUILDpower S je přílohou č. 7 diplomové práce.

Položkový rozpočet stavby

Stavba:	001	Penzion s restaurací Hradec nad Moravicí		
Objekt:	001	Penzion s restaurací Hradec nad Moravicí		
Rozpočet:	001	Penzion s restaurací Hradec nad Moravicí		
Objednatel:		IČO:		
		DIČ:		
Zhotovitel:		IČO:		
		DIČ:		
Vypracoval: Marek Saj				
Rozpis ceny	Dodávka		Montáž	Celkem
HSV	44 887,50		170 556,79	215 444,29
PSV	1 171,67		96,12	1 267,79
MON	2 559,18		10 367,13	12 926,31
Vedlejší náklady	0,00		0,00	0,00
Ostatní náklady	0,00		0,00	0,00
Celkem	48 618,35		181 020,04	229 638,39
Rekapitulace daní				
Základ pro sníženou DPH	15 %			0,00 CZK
Snížená DPH	15 %			0,00 CZK
Základ pro základní DPH	21 %			229 638,39 CZK
Základní DPH	21 %			48 224,00 CZK
Zaokrouhlení				-0,39 CZK
Cena celkem s DPH				277 862,00 CZK

v _____ dne 06.07.2017

Obrázek 10 – Ocenění stavebních úprav krycí list

Rekapitulace dílů

Číslo	Název	Typ dílu	Dodávka	Montáž	Celkem	%
1	Zemní práce	HSV	2 837,80	152 438,25	155 276,05	68
2	Základy a zvláštní zakládání	HSV	1 842,00	231,90	2 073,90	1
3	Svislé a kompletní konstrukce	HSV	12 202,91	4 626,53	16 829,44	7
5	Komunikace	HSV	531,48	1 025,06	1 556,54	1
6	Úpravy povrchu, podlahy	HSV	335,04	705,26	1 040,30	0
62	Úpravy povrchů vnější	HSV	503,87	322,31	826,18	0
8	Trubní vedení	HSV	24 712,02	5 012,46	29 724,48	13
96	Bourání konstrukcí	HSV	48,10	306,39	354,49	0
97	Prorážení otvorů	HSV	1 874,28	2 617,96	4 492,24	2
99	Staveništní přesun hmot	HSV	0,00	3 270,67	3 270,67	1
713	Izolace tepelné	PSV	92,00	1,79	93,79	0
723	Vnitřní plynovod	PSV	1 079,67	94,33	1 174,00	1
M21	Elektromontáže	MON	1 580,95	1 834,71	3 415,66	1
M23	Montáže potrubí	MON	978,23	8 532,42	9 510,65	4
Cena celkem			48 618,35	181 020,04	229 638,39	100

Obrázek 11 – Ocenění stavebních úprav rekapitulace dílů

Ke stanovené ceně stavebních úprav je nutné také připočítat úměrnou částku, kterou by musel investor podmíněně vynaložit na vypracování potřebné projektové dokumentace, stavební dozor během výstavby a v neposlední řadě na možné vícepráce, které během výstavby mohou nastat. Lze předpokládat, že tyto náklady by měly hodnotu 25 % z celkové ceny stavebních úprav. Tuto částku a cenu stavebních úprav sečteme.

Výsledná cena stavebních úprav		
Charakteristika	Stanovení ceny	Cena [Kč]
Stavební úpravy	–	277 862
Projektová dokumentace, stavební dozor, vícepráce	$0,25 \times 277\,862$	69 466
		347 328

Tabulka 29 – Souhrnná tabulka stavebních úprav

Pro uskutečnění reálného dělení nemovitosti z hlediska stavebních úprav je nutné investovat 347 328 Kč.

3.4 OCENĚNÍ RESTAURACE

3.4.1 OCENĚNÍ POZEMKŮ RESTAURACE

Celková plocha pozemku, která přísluší objektu restaurace činí 1 771 m². Na této ploše se nachází objekt restaurace, příslušné zpevněné plochy, zelené zatravněné plochy a sadové úpravy. Podobně jako při ocenění stávajícího stavu pozemku budeme postupovat dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Ocenění pozemků dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.		
Kraj		Moravskoslezský
Okres		Opava
Obec (městská část)		Hradec nad Moravicí
Typ obce		Ostatní obce
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí		4 396
Katastrální území		Hradec nad Moravicí
Pozemky:	p.č. 2016	1771 m ²
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		1771 m ²
Druh pozemku dle KN		Zastavěná plocha a nádvoří
Druh pozemku dle skutečnosti		Zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele		Restaurace
Položka z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky		Opava - oblast 2, 3, 4
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC _V	1 115,00 Kč/m ²

Tabulka 30 – Ocenění pozemku restaurace dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Úprava základních cen stavebních pozemků obcí	
Hodnoty znaků pro obec, ve které se stavební pozemek nachází, uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce	
O1.....hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce	0,80
III. 1001 – 2000	
O2.....hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce	0,60
IV. Ostatní obce	

O3.....hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce	0,80
VI. V ostatních případech	
O4.....hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci	1,00
I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	
O5.....hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce	0,90
III. Železniční, nebo autobusová zastávka	
O6.....hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci	0,98
II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení)	
Základní cena $ZC = ZCV \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	Kč/m ² 377,64

Tabulka 31 – Úprava základních cen pozemku restaurace

Index trhu I_T					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0	0,00
2	Vlastnické vztahy	Pozemek jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	III.	0	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
7	Hospodářsko – správní význam obce	Nehodnotí se		1,00	1,00
8	Poloha obce	Nehodnotí se		1,00	1,00

9	Občanská vybavenost obce	Nehodnotí se		1,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 5 =		0,00	Index I_T =		1,000

Tabulka 32 – Index trhu I_T pozemku restaurace

Index omezujících vlivů pozemku I_O					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II	0	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV.	0	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo ochranná pásma	I.	0,00	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 =		0,00	Index I_O =		1,000

Tabulka 33 – Index trhu I_O pozemku restaurace

Index polohy I_P					
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční					
Rezidenční stavby (byty, bytové a rodinné domy) v obcích (1001 – 2000 obyvatel)					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	I	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	0,04

3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	II.	0,02	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost	Příjezd po zpevnění komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII.	0,01	0,01
7	Osobní hromadná doprava	Zastávka od 201 do 1000 MHD - špatná dostupnost centra obce	II.	- 0,01 až - 0,06	-0,01
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	IV.	0,08	0,08
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0	0,00
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
Součet znaků č. 2 až 11=		0,14	Index I_P =		1,140

Tabulka 34 – Index trhu I_P pozemku restaurace

Výpočet základní ceny upravené pozemku		
Index trhu	I_T	1,000
Index omezujících vlivů pozemku	I_O	1,000
Index polohy	I_P	1,140
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	1,140
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$	Kč/m ²	430,51
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)	m ²	1771
Cena pozemku bez staveb	Kč	762 427,00

Tabulka 35 – Výpočet základní ceny upravené pozemku restaurace

Celková vypočtená cena pozemku restaurace o výměře 1 771 m² dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. činí 762 427 Kč.

3.4.2 OCENĚNÍ OBJEKTU RESTAURACE NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

Samostatnou nemovitost restaurace nyní oceníme nákladovým způsobem, kdy použijeme podobný způsob jako při ocenění stávajícího stavu objektu dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., kde základní cenu určíme dle tohoto vzorce.

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i.$$

Dále v následující tabulce bude určena základní cena budovy za m³ obestavěného prostoru dle tabulky č. 1 přílohy č. 8 oceňovací vyhlášky.

Typ	Číslo SKP	Kód CZ-CC	Účel užití budovy	Kč za m ³ obestavěného prostoru
G	46.21.19.1..1	121	budovy hotelů	2 710

Tabulka 36 – tabulka základní ceny budovy restaurace

Koeficient K_1 , který slouží pro přepočet základní ceny podle druhu konstrukce stanovíme dle přílohy č. 10.

Číslo položky	Konstrukce	Koeficient K_1 pro
		budovy
3	monolitické betonové plošné	1,132

Tabulka 37 – výběr koeficientu K_1 pro budovu restaurace

Další koeficient K_2 určíme za pomoci zastavěné plochy budovy restaurace, která bude zapotřebí pro výpočet koeficientu.

Popis	Zastavěná plocha [m ²]
PZP restaurace	371

Tabulka 38 – Průměrná zastavěná plocha budovy restaurace

Následně provedeme samotný výpočet koeficientu K_2 .

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,6}{371} = 0,938$$

Koeficient K_3 odráží přepočet základní ceny dle průměrné výšky podlaží v objektu.

Popis	Výška podlaží
Restaurace	3,2

Tabulka 39 – Výška podlaží restaurace

Dle vzorce provedeme výpočet koeficientu K_3 .

$$K_3 = \frac{2,10}{3,20} + 0,30 = 0,956$$

Koeficient K_3 , koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu byl stanoven v hodnotě 0,97.

V níže uvedené tabulce je proveden výpočet koeficientu K_4 , kdy je nutno také brát v úvahu konstrukce neuvedené v tabulce, kterými jsou automaticky se zatahující střecha terasy a vybavení kuchyně.

Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené a konstrukce					automaticky zatahovací střecha terasy, vybavení kuchyně restaurace			
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)					CK	Kč	5 180 000,00	
Podíl ceny konstr. neuvedené		=CPK/(ZC×OP×K1×K2×K3×K5×Ki)			PK	-	0,7006	
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy včetně zemních prací	betonové pasy s izolací	S	0,063	100,00	0,06300	1,00	0,06300
2	Svislé konstrukce	stěny systému Velox, SDK příčky	S	0,15	100,00	0,15000	1,00	0,15000
3	Stropy	není obsaženo	-	-	-	-	-	-
4	Zastřešení mimo krytinu	střecha dvouplášťová , lepené vazníky	S	0,061	100,00	0,06100	1,00	0,06100
5	Krytiny střech	ocelová falcovaná krytina	N	0,027	100,00	0,02700	1,54	0,04158
6	Klempířské konstrukce	tažený hliník, pozinkovaný plech	N	0,006	100	0,006	1,54	0,00924

7	Úpravy vnitřních povrchů	systémová skladba omítky Baunit	S	0,071	30,00	0,02130	1,00	0,02130
7	Úpravy vnitřních povrchů	nátěr na SDK	S	0,071	70,00	0,04970	1,00	0,04970
8	Úpravy vnějších povrchů	systémová skladba omítky Baunit	S	0,032	80,00	0,02560	1,00	0,02560
8	Úpravy vnějších povrchů	obklad umělý kámen MAGICRET E	N	0,032	20,00	0,00640	1,54	0,00986
9	Vnitřní obklady keramické	keramický obklad (kuchyně, tech. zázemí, hyg. Zázemí)	S	0,031	100,00	0,03100	1,00	0,03100
10	Schody	není obsaženo	-	-	-	-	-	-
11	Dveře	dřevěné (hladké plné a prosklené)	S	0,032	100,00	0,03200	1,00	0,03200
12	Vrata	neuvažují se	-	-	-	-	-	-
13	Okna	dřevěná eurookna Winstar s trojsklem	N	0,059	100,00	0,05900	1,54	0,09086
14	Povrch podlah	keramická dlažba, litá epoxidová podlaha, Marmoleum	S	0,033	100,00	0,03300	1,00	0,03300
15	Vytápění	podlahové konvektory, vzduchotechnický	N	0,049	100,00	0,04900	1,54	0,07546
16	Elektroinstalace	přípojka NN, třífázová	S	0,058	100,00	0,05800	1,00	0,05800
17	Bleskosvod	Ano	S	0,003	100,00	0,00300	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	přípojku pitné vody HDPE 100 SDR 11 DN 50, plastové potrubí	S	0,033	100,00	0,03300	1,00	0,03300

19	Vnitřní kanalizace	vnitřní rozvody z PVC KG	S	0,032	100,00	0,03200	1,00	0,03200
20	Vnitřní plynovod	ocelové potrubí svařované	S	0,003	100,00	0,00300	1,00	0,00300
21	Ohřev teplé vody	2× kondenzační kotle Vaillant VK ecoVIT	S	0,022	100,00	0,02200	1,00	0,02200
22	Vybavení kuchyní	zahrnuto v konstrukcích neuvedených	-	-	-	-	-	-
23	Vnitřní hygienické zázemí včetně WC	umyvadla, WC splachovací, výlevka, vše běžného provedení	S	0,043	100,00	0,04300	1,00	0,04300
24	Výtahy	není instalován	-	-	-	-	-	-
25	Ostatní	venkovní žaluzie pro stínění, kamerový systém, rozvody sdělovacího vedení, automatické zámky, čtečky karet, požární hydranty	N	0,044	100,00	0,04400	1,54	0,06776
26	Instalační prefabrikováná jádra	neuvažují se	-	-	-	-	-	-
28	Konstrukce neuvedené	automaticky zatahovací střecha terasy, vybavení kuchyně restaurace	N	0,42546	100,00	0,42546	1,54	0,65521
Celkem				1,38046		1,27746		1,61056
Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)	K₄	-				1,61056

Tabulka 40 – Výpočet koeficientu K_4 restaurace

Koeficient polohový K_5 bude stejný jako v případě předešlého oceňování stávajícího stavu. Jeho hodnota tedy činí 0,90.

Taktéž je zapotřebí do výpočtu základní ceny upravené promítnout koeficient K_i , jehož hodnotu určíme dle přílohy č. 41.

12	BUDOVY NEBYTOVÉ - BUDOVY A HALY		
121	Hotely a obdobné budovy		
	46.21.19.2	Budovy restauračních zařízení	2,081

Tabulka 41 – Tabulka pro určení koeficientu K_i restaurace

Vzorec a vyčíslení základní ceny upravené budovy restaurace je následující.

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

$$ZCU = 2\,710 \times 1,132 \times 0,938 \times 0,956 \times 1,61056 \times 0,9 \times 2,081 = 8\,298,23 \text{ Kč/m}^3$$

V této fázi můžeme zjistit cenu stavby restaurace určenou nákladovým způsobem, kdy jednou z proměnných ve vzorci je obestavěný prostor restaurace, který má hodnotu $2\,363 \text{ m}^3$. Stáří stavby činí 2 roky. Vzorec pro výpočet ceny nákladovým způsobem má tento tvar

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right).$$

Po l.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Uprav. podíl	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	$100 \times \frac{A \times B}{C}$
(1)	(2)	(3)	(9)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy včetně zemních prací	betonové pasy s izolací	0,06300	0,03912	2	200	0,01	0,04
2	Svislé konstrukce	stěny systému Velox, SDK pčičky	0,15000	0,09314	2	200	0,01	0,09
3	Stropy	není obsaženo	-	-	-	-	-	-
4	Zastřešení mimo krytinu	střecha dvouplášťová, lepené vazníky, lepené krokve	0,06100	0,03787	2	150	0,01	0,05

5	Krytiny střeš	ocelová falcovaná krytina	0,04158	0,02582	2	80	0,03	0,06
6	Klempířské konstrukce	tažený hliník, pozinkovaný plech	0,00924	0,00574	2	80	0,03	0,01
7	Úpravy vnitřních povrchů	systémová skladba omítky Baumit	0,02130	0,01323	2	80	0,03	0,03
7	Úpravy vnitřních povrchů	nátěr na SDK	0,04970	0,03086	2	80	0,03	0,08
8	Úpravy vnějších povrchů	systémová skladba omítky Baumit	0,02560	0,01590	2	60	0,03	0,05
8	Úpravy vnějších povrchů	obklad umělý kámen MAGICRET E	0,00986	0,00612	2	60	0,3	0,02
9	Vnitřní obklady keramické	keramický obklad (kuchyně, tech. zázemí, hyg. Zázemí)	0,03100	0,01925	2	50	0,04	0,08
10	Schody	není obsaženo	-	-	-	-	-	-
11	Dveře	dřevěné (hladké plné a prosklené)	0,03200	0,01987	2	60	0,03	0,07
12	Vrata	neuvažují se	-	-	-	-	-	-
13	Okna	dřevěná eurookna Winstar s trojsklem	0,09086	0,05642	2	60	0,03	0,19
14	Povrch podlah	keramická dlažba, litá epoxidová podlaha, Marmoleum	0,03300	0,02049	2	60	0,03	0,07
15	Vytápění	podlahové konvektory, vzduchotechniky	0,07546	0,04685	2	50	0,04	0,19
16	Elektroinstalace	přípojka NN, třífázová	0,05800	0,03601	2	50	0,04	0,14

17	Bleskosvod	Ano	0,00300	0,00186	2	50	0,04	0,01
18	Vnitřní vodovod	přípojku pitné vody HDPE 100 SDR 11 DN 50, plastové potrubí	0,03300	0,02049	2	50	0,04	0,08
19	Vnitřní kanalizace	vnitřní rozvody z PVC KG	0,03200	0,01987	2	60	0,03	0,07
20	Vnitřní plynovod	ocelové potrubí svařované	0,00300	0,00186	2	50	0,04	0,01
21	Ohřev teplé vody	2× kondenzační kotle Vaillant VK ecoVIT	0,02200	0,01366	2	40	0,05	0,07
22	Vybavení kuchyní	zahrnuto v konstrukcích neuvedených	-	-	-	-	-	-
23	Vnitřní hygienické zázemí včetně WC	Umyvadla, sprchy, WC splachovací, výlevka, vše běžného provedení	0,04300	0,02670	2	60	0,03	0,09
24	Výtahy	není instalován	-	-	-	-	-	-
25	Ostatní	venkovní žaluzie pro stínění, kamerový systém, rozvody sdělovacího vedení, automatické zámky, čtečky karet, požární hydranty	0,06776	0,04207	2	30	0,07	0,28
26	Instalační prefabrikovaná jádra	neuvažují se	-	-		-	-	-
28	Konstrukce neuvedené	automaticky zatahovací střecha terasy,	0,65521	0,40682	2	40	0,05	2,03

		vybavení kuchyně restaurace						
Celkem			1,6105 6	1,00000				3,81 %

Tabulka 42 – Opatřebení – výpočet analytickou metodou budovy restaurace

Provedeme vyjádření a vyčíslení vzorce.

$$CS_N = 8\,298,23 \times 2\,363 \times \left(1 - \frac{3,81}{100}\right) = 18\,861\,620,71 \text{ Kč}$$

Tímto výpočtem jsme zjistili cenu stavby restaurace bez koeficientu zahrnující index polohy a trhu, proto tento výpočet následně provedeme.

$$CS = CS_N \times pp,$$

kde

pp koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce

$$pp = I_T \times I_p,$$

kde

I_T index trhu (0,990)

I_p index polohy (1,140)

$$CS = 18\,861\,621 \times 0,990 \times 1,140 = 21\,294\,770 \text{ Kč}$$

ZCU základní cena upravená	8 298 Kč/m ³
CS _N cena stavby určená nákladovým způsobem	18 861 621 Kč
CS výsledná cena stavby	21 294 770 Kč

Tabulka 43 – Shrnutí výsledků ocenění nákladovým způsobem budovy restaurace

3.4.3 OCENĚNÍ OBJEKTU RESTAURACE KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU

Pro stanovení ocenění objektu restaurace kombinací nákladového a výnosového způsobu využijeme databázi inzerovaných restauračních zařízení, která byla sestavena pro ocenění nerozděleného stávajícího stavu objektu. Za svou tedy přijmeme i výši průměrného obvyklého nájemného z kapitoly 3.2.3 jehož samotná hodnota je 1 384 Kč/m²/rok.

Popis	Výměra [m ²]	Cena [Kč/m ² /rok]	Cena [Kč/rok]
Objekt restaurace	371,1	1 384	431 393

Tabulka 44 – Roční obvyklé nájemné objektu restaurace

Roční nájemné ponížíme o 40 %, dále odečteme 5 % z ceny pozemku a z přílohy č. 22 jsme určili míru kapitalizace 7,5 % pro tento typ budovy.

Výnosové ocenění stavby		
Výnosy z nájemného za rok		
Typ budovy (dle přílohy č. 8 oceňovací vyhlášky)	-	G
Roční nájemné v místě a v čase odhadu obvyklé za celou pronajatou nemovitost	Kč	431 393
Náklady na dosažení příjmů za rok		
Náklady k nemovitosti - 40% z nájemného		172 557,20
Cena pozemku zastavěného stavbou = zastavěná plocha x cena pozemku/m ² = 371,1 × 430,51	Kč	159 762,26
Stavba je součástí pozemku - 5 % z ceny pozemku	Kč	7 988,11
Náklady celkem	Kč	180 545,31
Výpočet čistého ročního nájemného		
Výnosy ročně celkem	Kč	431 393,00
Náklady ročně celkem	Kč	180 545,31
Nájemné po odpočtu nákladů ročně celkem	Kč	250 847,69
Výpočet ceny výnosovým způsobem		
Čisté roční nájemné	Kč	250 847,69
Míra kapitalizace + přírážka dle přílohy č. 22 oceňovací vyhlášky	Hromadné ubytování a stravování	7,50%
cena zjištěná výnosovým způsobem	Kč	3 344 635,83

Tabulka 45 – Výpočet ocenění objektu restaurace výnosovým způsobem

Nyní provedeme ocenění stavby kombinací nákladového a výnosového způsobu.

Kombinace výnosového a nákladového způsobu ocenění		
CV cena stanovená výnosovým způsobem	Kč	3 344 635,83
CN cena stanovená nákladovým způsobem	Kč	21 294 770,00
Rozdíl R= CV-CN	Kč	17 950 134,17
Zatřídění nemovitosti do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitosti podle tabulky č. 1 přílohy č. 23		A
cena stanovená kombinací	CK=CV+0,4R	10 524 689,50

Tabulka 46 – Výpočet ceny stavby restaurace kombinací výnosového a nákladového způsobu

Celková cena objektu restaurace stanovená kombinací výnosového a nákladového způsobu je 10 524 690 Kč.

3.4.4 VENKOVNÍ ÚPRAVY A JEJÍCH OCENĚNÍ OBJEKTU RESTAURACE

Tato podkapitola se zabývá ocenění venkovních úprav objektu restaurace, kdy budeme taxativně postupovat dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., kdy jednotlivé rozměry vedení inženýrských sítí budou převzaty z projektové dokumentace objektu.

Venkovní úpravy						
Popis	Jedn.	Kč/ jedn.	Výměra	K _i	K _s	Cena před opotřebením [Kč]
1 Vodovody CZ-CC 2222						
Vodovodní přípojky - potrubí plastové						
Přípojka vody DN 50 mm	m	420,00	17,70	2,081	0,9	13 923,14
Vodoměrná šachta betonová s ocelovým poklopem	m ³ OP	3 500,00	2,84	2,081	0,9	18 616,63
Přípojka vody						32 539,77
2 Kanalizace CZ - CC 2223						
Kanalizační přípojky - potrubí plastové						
Přípojka kanalizace DN 150 mm	m	1 240,00	90,90	2,081	0,9	211 105,80
Přípojka kanalizace DN 200 mm	m	1 555,00	38,90	2,081	0,9	113 290,78
Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 3,00 m	kus	9 450,00	3,00	2,081	0,9	53 096,72
Lapač tuku do 2 m ³ OP	m ³ OP	9 875,00	2,00	2,081	0,9	36 989,78
Odkalovací nádrž do 2 m ³ OP	m ³ OP	7 940,00	1,19	2,081	0,9	17 696,28
Žumpa celoplastová osazená na beton, desku s obetonováním	m ³ OP	3 620,00	30	2,081	0,9	203 396,94
Přípojka kanalizace						635 576,30
3 Elektrická síť CZ -CC 2224						
Přípojky elektro						
kabel AL 25 mm ² zemní kabel	m	195,00	62,60	2,081	0,9	22 862,49

Pilíř zděný pro elektroměry, zděný z obyčejných cihel	m ³	2 810,00	0,15	2,081	0,9	789,43
Přípojky elektro						23 651,92
4 Plynovody CZ-CC 2221						
Plynovody						
Plynová přípojka do DN 40	m	305,00	22,20	2,081	0,9	12 681,41
Pilíř pro hlavní uzávěr plynu zděný z obyčejných cihel	m ³	2 010,00	0,23	2,081	0,9	865,84
Přípojka plynovodu						13 547,25
8 Zpevněné plochy mimo silnice a letiště CZ -CC 211 SKP 46.23.11.5						
Zpevněné plochy						
z granitoidových dlaždic 30/30/4, lože z kameniva	m ²	220,00	141,87	2,081	0,9	58 455,83
z betonu asfaltového tl. 60 mm	m ²	475,00	164,54	2,081	0,9	146 379,30
obrubník chodníkový kamenný 20 × 25, stojatý, lože z betonu	m	570,00	167,77	2,081	0,9	179 103,37
Rigoly ze žlabovek TMB, lože z kameniva	m	120,00	97,27	2,081	0,9	21 861,24
Opěrné zdi z lomového kamene	m ³ OP	1 850,00	60,65	2,081	0,9	210 144,06
Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen, sloupky do betonových patek, podlaha jakákoliv zpevněná	m ² ZP	1450	75,00	2,081	0,9	203 677,88
Zpevněné plochy						819 621,68
Venkovní úpravy celkem						1 524 936,92

Tabulka 47 – Výpočet ceny venkovních úprav objektu restaurace bez opotřebení

Do výpočtu venkovních úprav zahrneme i opotřebení, kdy stáří stavby a inženýrských objektů je 2 roky.

Venkovní úpravy

Popis	Předpokládaná životnost	Zvolená životnost	Lineární opotřebení 2 roky	Cena s opotřebením [Kč]
1 Vodovody CZ-CC 2222				
Vodovodní přípojky - potrubí plastové				
Přípojka vody DN 50 mm	45-55	50	403,20	13 366,21
Vodoměrná šachta betonová s ocelovým poklopem	40-60	55	3 372,73	17 939,66
Přípojka vody				31 305,87
2 Kanalizace CZ - CC 2223				
Kanalizační přípojky - potrubí plastové				
Přípojka kanalizace DN 150 mm	80-100	90	1 212,44	206 413,80
Přípojka kanalizace DN 200 mm	80-100	90	1 520,44	91 101,82
Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 3,00 m	80-100	90	9 240,00	51 916,79
Lapač tuku do 2 m ³ OP	60-80	75	9 611,67	36 003,39
Odkalovací nádrž do 2 m ³ OP	60-80	75	7 728,27	17 224,39
Žumpa celoplastová osazená na beton, desku s obetonováním	70-90	80	3 529,50	198 312,02
Přípojka kanalizace				600 972,21
3 Elektrická síť CZ -CC 2224				
Přípojky elektro				
kabel AL 25 mm ² zemní kabel	40-60	55	187,91	22 031,13
Pilíř zděný pro elektroměry, zděný z obyčejných cihel	60-80	70	2 729,71	766,87
Přípojky elektro				22 798,00
4 Plynovody CZ-CC 2221				
Plynovody				
Plynová přípojka do DN 40	30-50	45	291,44	12 117,79
Pilíř pro hlavní uzávěr plynu zděný z obyčejných cihel	60-80	75	1956,4	842,75

Přípojka plynovodu				12 960,54
8 Zpevněné plochy mimo silnice a letiště CZ -CC 211 SKP 46.23.11.5				
Zpevněné plochy				
z granitoidových dlaždic 30/30/4, lože z kameniva	40-60	55	212,00	56 330,16
z betonu asfaltového tl. 60 mm	40-60	55	457,73	141 057,27
obrubník chodníkový kamenný 20 × 25, stojatý, lože z betonu	40-60	55	549,27	172 589,66
Rigoly ze žlabovek TMB, lože z kameniva	40-60	55	115,64	21 066,95
Opěrné zdi z lomového kamene	30-50	45	1 767,78	200 804,58
Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen, sloupky do betonových patek, podlaha jakákoliv zpevněná	10-30	25	1 334,00	187 383,65
Zpevněné plochy				779 232,27
Venkovní úpravy celkem				1 447 268,89

Tabulka 48 – Výpočet ceny venkovních úprav objektu restaurace s opotřebením

V tuto chvíli již může následovat celkové shrnutí ocenění. Pojem o komplexním ocenění objektu restaurace nám dá tato přehledová tabulka.

Typ a předmět ocenění	Cena [Kč]
Cena pozemku bez stavby	762 427,00
Cena stavby kombinací nákladového a výnosového způsobu	10 524 689,50
Cena venkovních úprav s opotřebením	1 447 268,89
Cena celkem	12 734 385,39

Tabulka 49 – Souhrnná tabulka ocenění objektu restaurace

Celková cena za objekt restaurace včetně jeho pozemku a venkovních úprav se vyšplhala na částku **12 734 385 Kč**.

3.5 OCENĚNÍ PENZIONU

3.5.1 OCENĚNÍ POZEMKU PENZIONU

Obdobným postupem jako v kapitole 3.4.1 provedeme ocenění pozemku, po návrhu rozdělení nemovitosti připadl objektu penzionu. Celková výměra tohoto pozemku je 1 570 m².

Ocenění pozemků dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.		
Kraj	Moravskoslezský	
Okres	Opava	
Obec (městská část)	Hradec nad Moravicí	
Typ obce	Ostatní obce	
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí	4 396	
Katastrální území	Hradec nad Moravicí	
Pozemky:	p.č. 2016	1570 m ²
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		1570 m ²
Druh pozemku dle KN	Zastavěná plocha a nádvoří	
Druh pozemku dle skutečnosti	Zastavěná plocha a nádvoří	
Stavba na parcele	Penzion	
Položka z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	Opava - oblast 2, 3, 4	
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC _V	1 115,00 Kč/m ²

Tabulka 50 – Ocenění pozemku penzionu dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Úprava základních cen stavebních pozemků obcí	
Hodnoty znaků pro obec, ve které se stavební pozemek nachází, uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce	
O1.....hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce	0,80
III. 1001 – 2000	
O2.....hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce	0,60
IV. Ostatní obce	
O3.....hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce	0,80
VI. V ostatních případech	
O4.....hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci	1,00
I. Elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	
O5.....hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce	0,90
III. Železniční, nebo autobusová zastávka	
O6.....hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci	0,98

II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení)		
Základní cena $ZC = ZCV \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	Kč/m ²	377,64

Tabulka 51 – Úprava základních cen pozemku penzionu

Index trhu I_T					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0	0,00
2	Vlastnické vztahy	Pozemek jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	III.	0	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
7	Hospodářsko – správní význam obce	Nehodnotí se		1,00	1,00
8	Poloha obce	Nehodnotí se		1,00	1,00
9	Občanská vybavenost obce	Nehodnotí se		1,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 5 =		0,00	Index I_T =		1,000

Tabulka 52 – Index trhu I_T pozemku penzionu

Index omezujících vlivů pozemku I_O					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II	0	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV.	0	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo ochranná pásma	I.	0,00	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 =		0,00	Index I_O =		1,000

Tabulka 53 – Index trhu I_O pozemku penzionu

Index polohy I_P					
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční					
Rezidenční stavby (byty, bytové a rodinné domy) v obcích (1001 – 2000 obyvatel)					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	I	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a	Rezidenční zástavba	I.	0,04	0,04

	životní prostředí				
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	II.	0,02	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost	Příjezd po zpevnění komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII.	0,01	0,01
7	Osobní hromadná doprava	Zastávka od 201 do 1000 MHD - špatná dostupnost centra obce	II.	- 0,01 až - 0,06	-0,01
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	IV.	0,08	0,08
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0	0,00
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
Součet znaků č. 2 až 11=		0,14	Index I_P =		1,140

Tabulka 54 – Index trhu I_P pozemku penzionu

Výpočet základní ceny upravené pozemku		
Index trhu	I_T	1,000
Index omezujících vlivů pozemku	I_O	1,000
Index polohy	I_P	1,140
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	1,140
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$	Kč/m ²	430,51
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)	m ²	1570
Cena pozemku bez staveb	Kč	675 895,00

Tabulka 55 – Výpočet základní ceny upravené pozemku penzionu

Jak je zřejmé z tabulky, pozemek byl oceněn na 675 895 Kč.

3.5.2 OCENĚNÍ OBJEKTU PENZIONU NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

V této části textu se zaměříme na ocenění penzionu nákladovým způsobem. Výchozím vzorcem pro toto ocenění je $ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$.

Typ	Číslo SKP	Kód CZ-CC	Účel užití budovy	Kč za m ³ obestavěného prostoru
G	46.21.19.1..1	121	budovy hotelů	2 710

Tabulka 56 – tabulka základní ceny budovy penzionu

Číslo položky	Konstrukce	Koeficient K ₁ pro
		budovy
3	monolitické betonové plošné	1,132

Tabulka 57 – výběr koeficientu K₁ pro budovu penzionu

Pomocí zastavěné plochy penzionu určíme koeficient K₂.

Podlaží	Zastavěná plocha [m ²]
1NP penzion	174
2NP penzion	173
celkem	347
PZP	173,50

Tabulka 58 – Průměrná zastavěná plocha penzionu

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,6}{173,5} = 0,958$$

Koeficient K₂, který udává přepočtenou základní cenu podle velikosti průměrné zastavěné plochy objektu má hodnotu 0,958.

Podlaží	Výška podlaží	Zastavěná plocha [m ²]
1NP penzion	2,7	174
2NP penzion	3,4	173
v (průměrná výška podlaží)	3,05	

Tabulka 59 – Průměrná výška podlaží penzionu

Nyní můžeme provést výpočet koeficientu K₃.

$$K_3 = \frac{2,10}{3,05} + 0,30 = 0,989.$$

Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. vypočteme koeficient K_4 jako součet cenových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení.

Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené a konstrukce					Konstrukce vybočující standardům se zde nenachází			
Koeficient vybavení stavby								
Pol .č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy včetně zemních prací	betonové pasy s izolací	S	0,063	100,00	0,06300	1,00	0,06300
2	Svislé konstrukce	stěny systému Velox, SDK pčičky	S	0,15	100,00	0,15000	1,00	0,15000
3	Stropy	monolitická ŽB deska	S	0,082	100,00	0,08200	1,00	0,08200
4	Zastřešení mimo krytinu	střecha dvouplášťová, lepené vazníky, lepené krokve	S	0,061	100,00	0,06100	1,00	0,06100
5	Krytiny střech	ocelová falcovaná krytina	N	0,027	100,00	0,02700	1,54	0,04158
6	Klempířské konstrukce	tažený hliník, pozinkovaný plech	N	0,006	100	0,006	1,54	0,00924
7	Úpravy vnitřních povrchů	systémová skladba omítky Baumit	S	0,071	70,00	0,04970	1,00	0,04970
7	Úpravy vnitřních povrchů	nátěr na SDK	S	0,071	30,00	0,02130	1,00	0,02130
8	Úpravy vnějších povrchů	systémová skladba omítky Baumit	S	0,032	70,00	0,02240	1,00	0,02240
8	Úpravy vnějších povrchů	obklad umělý kámen MAGICRETE	N	0,032	30,00	0,00960	1,54	0,01478
9	Vnitřní obklady keramické	keramický obklad (kuchyně, tech. zázemí, hyg. Zázemí)	S	0,031	100,00	0,03100	1,00	0,03100

10	Schody	železobetonové, deska tl. 150 mm	S	0,028	100, 00	0,0280 0	1,00	0,02800
11	Dveře	dřevěné (hladké plné a prosklené)	S	0,032	100, 00	0,0320 0	1,00	0,03200
12	Vrata	neuvažují se	-	-	-	-	-	-
13	Okna	dřevěná eurookna Winstar s trojsklem	N	0,059	100, 00	0,0590 0	1,54	0,09086
14	Povrch podlah	keranická dlažba, litá epoxidová podlaha, Marmoleum	S	0,033	100, 00	0,0330 0	1,00	0,03300
15	Vytápění	podlahové konvektory, vzduchotechnick y	N	0,049	100, 00	0,0490 0	1,54	0,09086
16	Elektroinst alace	přípojka NN, třífázová	S	0,058	100, 00	0,0580 0	1,00	0,05800
17	Bleskosvo d	Ano	S	0,003	100, 00	0,0030 0	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	přípojku pitné vody HDPE 100 SDR 11 DN 50, plastové potrubí	S	0,033	100, 00	0,0330 0	1,00	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	vnitřní rozvody z PVC KG	S	0,032	100, 00	0,0320 0	1,00	0,03200
20	Vnitřní plynovod	ocelové potrubí svařované	S	0,003	100, 00	0,0030 0	1,00	0,00300
21	Ohřev teplé vody	2× kondenzační kotle Vaillan VK ecoVIT	S	0,022	100, 00	0,0220 0	1,00	0,02200
22	Vybavení kuchyní	není obsaženo	-	-	-	-	-	-
23	Vnitřní hygienické zázemí včetně WC	Umyvadla, sprchy, WC splachovací, výlevka, vše běžného provedení	S	0,043	100, 00	0,0430 0	1,00	0,04300
24	Výtahy	není instalován	-	-	-	-	-	-
25	Ostatní	venkovní žaluzie pro stínění, kamerový systém, rozvody	N	0,044	100, 00	0,0440 0	1,54	0,06776

		sdělovacího vedení, automatické zámky, čtečky karet, požární hydranty						
26	Instalační prefabrikovaná jádra	neuvažují se	-	-	-	-	-	-
28	Konstrukce neuvedené	automaticky zatahovací střecha terasy, vybavení kuchyně restaurace	N	0,2700 0	100, 00	0,2700 0	1,54	0,41580
Celkem				1,0650 0		0,9620 0		1,06708
Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)	K₄	-				1,06708

Tabulka 60 – Výpočet koeficientu stavby penzionu K_4

Pro ocenění penzionu použijeme koeficient K_5 0,90 a v následující tabulce najdeme koeficient K_i .

12	BUDOVY NEBYTOVÉ - BUDOVY A HALY			
121	Hotely a obdobné budovy			
	46.21.19.1	Budovy hotelů		2,081
	46.21.19.2	Budovy restauračních zařízení		

Tabulka 61 – Tabulka pro určení K_i budovy penzionu

Ted' už máme vše potřebné informace pro výpočet upravené základní ceny budovy penzionu.

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

$$ZCU = 2\,710 \times 1,132 \times 0,958 \times 0,989 \times 1,06708 \times 0,9 \times 2,081 = 5\,807,65 \text{ Kč/m}^3.$$

Následně provedeme výpočet opotřebení analytickou metodou.

Základní informace	
Rok kolaudace	2015
Rok ocenění	2017
Stáří stavby	2 roky

Tabulka 62 – Opotřebení penzionu – základní informace

Po l.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Uprav. podíl	Přepočtený podíl A	Staří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A ×B/C
(1)	(2)	(3)	(9)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy včetně zemních prací	betonové pasy s izolací	0,0630 0	0,05904	2	200	0,01	0,06
2	Svislé konstrukce	stěny systému Velox, SDK pčičky	0,1500 0	0,1407	2	200	0,01	0,14
3	Stropy	monolitická ŽB deska	0,0820 0	0,07684	2	200	0,01	0,08
4	Zastřešení mimo krytinu	střecha dvouplášťová, lepené vazníky, lepené krokve	0,0610 0	0,05717	2	150	0,01	0,08
5	Krytiny střech	ocelová falcovaná krytina	0,0415 8	0,03897	2	80	0,03	0,02
6	Klempířské konstrukce	tažený hliník, pozinkovaný plech	0,0092 4	0,00866	2	80	0,03	0,02
7	Úpravy vnitřních povrchů	systémová skladba omítky Baumit	0,0497 0	0,04658	2	80	0,03	0,12
7	Úpravy vnitřních povrchů	nátěr na SDK	0,0213 0	0,01996	2	80	0,03	0,05
8	Úpravy vnějších povrchů	systémová skladba omítky Baumit	0,0224 0	0,02099	2	60	0,03	0,07
8	Úpravy vnějších povrchů	obklad umělý kámen MAGICRETE	0,0147 8	0,01385	2	60	0,3	0,05
9	Vnitřní obklady keramické	keramický obklad (kuchyně, tech.	0,0310 0	0,02905	2	50	0,04	0,12

		zázemí, hyg. Zázemí)						
10	Schody	železobetonové, deska tl. 150 mm	0,02800	0,02624	2	200	0,01	0,03
11	Dveře	dřevěné (hladké plné a prosklené)	0,03200	0,02999	2	60	0,03	0,01
12	Vrata	neuvažují se	-	-	-	-	-	-
13	Okna	dřevěná eurookna Winstar s trojsklem	0,09086	0,008515	2	60	0,03	0,28
14	Povrch podlah	keranická dlažba, litá epoxidová podlaha, Marmoleum	0,03300	0,03093	2	60	0,03	0,01
15	Vytápění	podlahové konvektory, vzduchotechnicky	0,07546	0,07072	2	50	0,04	0,28
16	Elektroinstalace	přípojka NN, třífázová	0,05800	0,05435	2	50	0,04	0,22
17	Bleskosvod	Ano	0,00300	0,00281	2	50	0,04	0,01
18	Vnitřní vodovod	přípojku pitné vody HDPE 100 SDR 11 DN 50, plastové potrubí	0,03300	0,03093	2	50	0,04	0,12
19	Vnitřní kanalizace	vnitřní rozvody z PVC KG	0,03200	0,02999	2	60	0,03	0,10
20	Vnitřní plynovod	ocelové potrubí svařované	0,00300	0,00281	2	50	0,04	0,01
21	Ohřev teplé vody	Kondenzační kotle Vaillant VK ecoVIT	0,02200	0,02062	2	40	0,05	0,10
22	Vybavení kuchyní	zahrnuto v konstrukcích	-	-	-	-	-	-

		neuvedených						
23	Vnitřní hygienické zázemí včetně WC	Umyvadla, sprchy, WC splachovací, výlevka, vše běžného provedení	0,04300	0,04300	2	60	0,03	0,13
24	Výtahy	není instalován	-	-	-	-	-	-
25	Ostatní	venkovní žaluzie pro stínění, kamerový systém, rozvody sdělovacího vedení, automatické zámky, čtečky karet, požární hydranty	0,06776	0,06350	2	30	0,07	0,42
26	Instalační prefabrikovaná jádra	neuvažují se	-	-		-	-	-
28	Konstrukce neuvedené	Konstrukce vybočující se standardům se zde nenachází	-	-	-	-	-	-
Celkem			1,06708	1,00000				2,79 %

Tabulka 63 – Opotřebení penzionu – výpočet analytickou metodou

Výsledky dosadíme do vzorce a dostaneme cenu penzionu bez koeficientu polohy a trhu pp.

$$CS_N = 5\,807,65 \times 1\,264 \times \left(1 - \frac{2,79}{100}\right) = 7\,136\,056,27 \text{ Kč}$$

Dále stanovíme výslednou cenu, kde promítneme index trhu (0,990) a index polohy (1,140).

$$CS = 7\,136\,056,27 \times 0,990 \times 1,140 = 8\,056\,607,53 \text{ Kč}$$

ZCU základní cena upravená	5 808 Kč/m ³
CS _N cena stavby určená nákladovým způsobem	7 136 056 Kč
CS výsledná cena stavby	8 056 608 Kč

Tabulka 64 – Shrnutí výsledků ocenění penzionu nákladovým způsobem

3.5.1 OCENĚNÍ OBJEKTU PENZIONU KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU

Pro ocenění penzionu kombinací nákladového a výnosového způsobu použijeme už vytvořenou databázi objektů, kdy výše průměrného obvyklého nájemného je 906 Kč/m²/rok.

Typ objektu	Výměra [m ²]	Cena [Kč/m ² /rok]	Cena [Kč/rok]
Objekt penzionu	350,3	906	317 372

Tabulka 65 – Roční obvyklé nájemné objektu penzionu

Při výpočtech musíme nájemné o 40 %, dále musíme odečíst 5 % z ceny pozemku a dále použijeme míru kapitalizace 7,5 % pro tento typ budovy.

Výnosové ocenění stavby		
Výnosy z nájemného za rok		
Typ budovy (dle přílohy č. 8 oceňovací vyhlášky)	-	G
Roční nájemné v místě a v čase odhadu obvyklé za celou pronajatou nemovitost	Kč	317 372
Náklady na dosažení příjmů za rok		
Náklady k nemovitosti - 40% z nájemného		148 548,50
Cena pozemku zastavěného stavbou = zastavěná plocha x cena pozemku/m ² = 350,3 × 430,51	Kč	150 807,65
Stavba je součástí pozemku - 5 % z ceny pozemku	Kč	7 540,38
Náklady celkem	Kč	156 089,18
Výpočet čistého ročního nájemného		
Výnosy ročně celkem	Kč	371 372,00
Náklady ročně celkem	Kč	156 089,18
Nájemné po odpočtu nákladů ročně celkem	Kč	215 282,82
Výpočet ceny výnosovým způsobem		
Čisté roční nájemné	Kč	215 282,82
Míra kapitalizace + přírážka dle přílohy č. 22 oceňovací vyhlášky	Hromadné ubytování a stravování	7,50%

cena zjištěná výnosovým způsobem	Kč	2 870 437,56
---	-----------	---------------------

Tabulka 66 – Výpočet ocenění objektu penzionu výnosovým způsobem

Nyní provedeme ocenění stavby kombinací nákladového a výnosového způsobu.

Kombinace výnosového a nákladového způsobu ocenění		
CV cena stanovená výnosovým způsobem	Kč	2 870 437,56
CN cena stanovená nákladovým způsobem	Kč	8 056 608,00
Rozdíl $R= CV-CN $	Kč	5 186 170,44
Zatřídění nemovitosti do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitosti podle tabulky č. 1 přílohy č. 23		A
cena stanovená kombinací	$CK=CV+0,4R$	4 944 905,74

Tabulka 67 – Výpočet ceny stavby penzionu kombinací výnosového a nákladového způsobu

Částka 4 944 906 Kč je cena penzionu stanovená kombinací výnosového a nákladového způsobu.

3.5.2 VENKOVNÍ ÚPRAVY A JEJICH OCENĚNÍ OBJEKTU PENZIONU

K objektu penzionu přísluší i jeho venkovní úpravy, které je potřeba dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ocenit.

Venkovní úpravy						
Popis	Jedn.	Kč/ jedn.	Výměra	K_i	K_s	Cena před opotřebením [Kč]
1 Vodovody CZ-CC 2222						
Vodovodní přípojky - potrubí plastové						
Přípojka vody DN 50 mm	m	420,00	21,03	2,081	0,9	16 542,58
Vodoměrná šachta betonová s ocelovým poklopem	m ³ OP	3 500,00	2,84	2,081	0,9	18 616,63
Přípojka vody						35 159,21
2 Kanalizace CZ - CC 2223						
Kanalizační přípojky - potrubí plastové						
Přípojka kanalizace DN 150 mm	m	1 240,00	57,38	2,081	0,9	133 259,08

Přípojka kanalizace DN 200 mm	m	1 555,00	21,62	2,081	0,9	62 965,21
Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 3,00 m	kus	9 450,00	3,00	2,081	0,9	53 096,72
Lapač tuku do 2 m ³ OP	m ³ OP	9 875,00	1,00	2,081	0,9	18 494,89
Žumpa celoplastová osazená na beton, desku s obetonováním	m ³ OP	3 620,00	30	2,081	0,9	203 396,94
Přípojka kanalizace						471 212,84
3 Elektrická síť CZ -CC 2224						
Přípojky elektro						
kabel AL 25 mm ² zemní kabel	m	195,00	19,98	2,081	0,9	7 297,01
Pilíř zděný pro elektroměry, zděný z obyčejných cihel	m ³	2 810,00	0,15	2,081	0,9	789,43
Přípojky elektro						8 086,44
4 Plynovody CZ-CC 2221						
Plynovody						
Plynová přípojka do DN 40	m	305,00	17,71	2,081	0,9	10 116,56
Pilíř pro hlavní uzávěr plynu zděný z obyčejných cihel	m ³	2 010,00	0,23	2,081	0,9	865,84
Přípojka plynovodu						10 982,40
8 Zpevněné plochy mimo silnice a letiště CZ -CC 211 SKP 46.23.11.5						
Zpevněné plochy						
z granitoidových dlaždic 30/30/4, lože z kameniva	m ²	220,00	70,31	2,081	0,9	28 970,39
z betonu asfaltového tl. 60 mm	m ²	475,00	67,52	2,081	0,9	60 067,65
obrubník chodníkový kamenný 20 × 25, stojatý, lože z betonu	m	570,00	119,37	2,081	0,9	127 433,80
Rigoly ze žlabovek TMB, lože z kameniva	m	120,00	41,90	2,081	0,9	9 416,94

Opěrné zdi z lomového kamene	m ³ OP	1 850,00	7,63	2,081	0,9	26 436,92
Zpevněné plochy						252 325,70
Venkovní úpravy celkem						777 766,59

Tabulka 68 – Výpočet ceny venkovních úprav objektu penzionu bez opotřebení

Pro přesnější výpočet je nutné počítat také s opotřebením, kde stáří stavby je 2 roky.

Venkovní úpravy				
Popis	Předpokládaná životnost	Zvolená životnost	Lineární opotřebení 2 roky	Cena s opotřebením [Kč]
1 Vodovody CZ-CC 2222				
Vodovodní přípojky - potrubí plastové				
Přípojka vody DN 50 mm	45-55	50	403,20	15 880,87
Vodoměrná šachta betonová s ocelovým poklopem	40-60	55	3 372,73	17 939,66
Přípojka vody				33 820,53
2 Kanalizace CZ - CC 2223				
Kanalizační přípojky - potrubí plastové				
Přípojka kanalizace DN 150 mm	80-100	90	1 212,44	130 297,29
Přípojka kanalizace DN 200 mm	80-100	90	1 520,44	61 565,81
Kanalizační šachta skružená z prefá dílců - hloubka 3,00 m	80-100	90	9 240,00	51 916,79
Lapač tuku do 2 m ³ OP	60-80	75	9 611,67	18 001,70
Žumpa celoplastová osazená na beton, desku s obetonováním	70-90	80	3 529,50	198 312,02
Přípojka kanalizace				460 093,61
3 Elektrická síť CZ -CC 2224				
Přípojky elektro				
kabel AL 25 mm ² zemní kabel	40-60	55	187,91	7 031,69
Pilíř zděný pro elektroměry, zděný z obyčejných cihel	60-80	70	2 729,71	766,87
Přípojky elektro				7 798,56

4 Plynovody CZ-CC 2221				
Plynovody				
Plynová přípojka do DN 40	30-50	45	291,44	9 666,79
Pilíř pro hlavní uzávěr plynu zděný z obyčejných cihel	60-80	75	1956,4	842,75
Přípojka plynovodu				10 509,54
8 Zpevněné plochy mimo silnice a letiště CZ -CC 211 SKP 46.23.11.5				
Zpevněné plochy				
z granitoidových dlaždic 30/30/4, lože z kameniva	40-60	55	212,00	27 916,92
z betonu asfaltového tl. 60 mm	40-60	55	457,73	57 883,72
obrubník chodníkový kamenný 20 × 25, stojatý, lože z betonu	40-60	55	549,27	122 799,24
Rigoly ze žlabovek TMB, lože z kameniva	40-60	55	115,64	9 074,79
Opěrné zdi z lomového kamene	30-50	45	1 767,78	25 261,98
Zpevněné plochy				242 936,65
Venkovní úpravy celkem				755 158,89

Tabulka 69 – Výpočet ceny venkovních úprav objektu penzionu s opotřebením

Následná tabulka shrne celkové ocenění objektu penzionu.

Typ a předmět ocenění	Cena [Kč]
Cena pozemku bez stavby	675 895,00
Cena stavby kombinací nákladového a výnosového způsobu	4 944 905,74
Cena venkovních úprav s opotřebením	755 158,89
Cena celkem	6 375 959,63

Tabulka 70 – Souhrnná tabulka ocenění objektu penzionu

Výsledné ocenění penzionu s jeho pozemkem a venkovními úpravami má hodnotu **6 375 960 Kč**.

3.6 REKAPITULACE VÝSLEDKŮ A MAJETKOVÉ VYPOŘÁDÁNÍ

Postupná práce nás v našem modelovém případě přenesla přes ocenění stávajícího stavu objektu před rozdělením k samotnému ocenění nově vzniklých objektů restaurace a penzionu,

kdy má být dodrženo podílové vlastnictví v poměru 50:50. Důležitým bodem jsou úpravy stavební, které jsou nutné k vytvoření předpokladu zdárného reálného rozdělení budovy. Jednomu z vlastníků připadne objekt restaurace s příslušným pozemku a druhý dostane do vlastnictví objekt penzionu s takřka totožným pozemkem. Zbylá část původního pozemku bude určena k prodeji a částku za uskutečněný prodej si vlastníci rozdělí v rovném podílu.

Následné rekapitulační tabulky nám dají jasnou představu o získaných hodnotách v jednotlivých oceněních a také nám připomenou ocenění provedených stavebních úpravách.

Stávající stav penzionu s restaurací	
Typ a předmět ocenění	Cena [Kč]
Cena pozemku bez stavby	2 714 902,00
Cena stavby kombinací nákladového a výnosového způsobu	15 622 458,40
Cena venkovních úprav s opotřebením	2 454 862,71
Cena celkem	20 792 223,11

Tabulka 71 – Rekapitulační tabulka ocenění stávajícího stavu penzionu s restaurací

Nový stav objektu restaurace	
Typ a předmět ocenění	Cena [Kč]
Cena pozemku bez stavby	762 427,00
Cena stavby kombinací nákladového a výnosového způsobu	10 524 689,50
Cena venkovních úprav s opotřebením	1 447 268,89
Cena celkem	12 734 385,39

Tabulka 72 – Rekapitulační tabulka ocenění nového stavu objektu restaurace

Nový stav objektu penzionu	
Typ a předmět ocenění	Cena [Kč]
Cena pozemku bez stavby	675 895,00
Cena stavby kombinací nákladového a výnosového způsobu	4 944 905,74
Cena venkovních úprav s opotřebením	755 158,89
Cena celkem	6 375 959,63

Tabulka 73 – Rekapitulační tabulka ocenění nového stavu objektu penzionu

Výsledná cena stavebních úprav		
Charakteristika	Stanovení ceny	Cena [Kč]
Stavební úpravy	–	277 862
Projektová dokumentace, stavební dozor, vícepráce	$0,25 \times 277\,862$	69 466
		347 328

Tabulka 74 – Rekapitulační tabulka stavebních úprav

Z hlediska majetkového vypořádání přijmeme předpoklad, že budoucím majitelem objektu restaurace bude majitel A a majitelem objektu penzionu bude majitel B, kdy při návrhu vypořádání budeme vycházet z ocenění stávajícího stavu objektu a z poloviční hodnoty tohoto ocenění, která by v nejlepším případě měla připadnout každému z majitelů rovnoměrným dílem. Jak již bylo zmíněno výše nákladů na stavební úpravy budou rovněž děleny v přímém poměru. Samotný návrh majetkového vypořádání mezi majiteli viz tabulka.

Návrh majetkového vypořádání		
Popis	Objekt restaurace – majitel A	Objekt penzion – majitel B
Stávající stav penzionu s restaurací	20 792 223,11 Kč	
Polovina z hodnoty stávajícího stavu penzionu s restaurací	10 396 111,56 Kč	10 396 111,56 Kč
Cena stavebních úprav	-347 328 Kč	
Cena stavebních úprav na jednoho majitele	-173 664 Kč	-173 664 Kč
Cena objektu restaurace	+12 734 385,39 Kč	
Cena objektu penzionu		+6 375 959,63 Kč
Součet	+12 560 721,39 Kč	+6 202 295,63 Kč
Rozdíl od poloviny ze stávajícího stavu (finanční vypořádání)	+2 164 609,83 Kč	-4 193 815,93 Kč

Tabulka 75 – Návrh majetkového vypořádání

K dodržení předem ujednaného poměru mezi vlastníky, kteří usilují o reálné rozdělení této nemovitosti musí být vyplaceno majiteli B, tedy majiteli vlastního objektu penzionu **4 193 816 Kč**. Z hlediska čistě finanční stránky se vyplacením zmíněné částky zajistí spravedlivé vypořádání a oba majitelé si tímto zajistí novou pozici pro budoucí užitek ze svých nemovitostí.

4 ZÁVĚR

Závěrem této diplomové práce je naší nutností si připomenout, že poznatky nabyté v teoretické části byly klíčovými oporami samotného praktického řešení této modelové situace. Bylo především zjištěno, jaké legislativní požadavky je potřeba prostudovat, abychom byli jednoznačně schopni přesně pojmenovat problematiku, zdali je nebo není možné nemovitost reálně dělit.

Po získání těchto vědomostí jsme se seznámili se samotným objektem reálného dělení, kterým je penzion s restaurací v obci Hradci nad Moravicí. Nutné si je však uvědomit, že stavba není fyzicky postavena a existuje pouze její projektová dokumentace, kdy za rok dokončení díla byl zvolen rok 2015 a ocenění nemovitosti probíhá k roku 2017. Jedná se komplexně řešenou stavbu za účelem rekreace, která je navrhována v konstrukčním systému Velox se základovými betonovými pásy. Součástí stavby na parcele č. 2016 jsou i zpevněné plochy a inženýrské objekty, které zajistí bezproblémové užívání nemovitosti jako celku.

Dalším krokem diplomové práce spadající již do praktické části byl popis stávajícího stavu penzionu s restaurací a jeho ocenění. Nejprve byl oceněn pozemek objektu a následně samotná stavba nákladovým způsobem a kombinací nákladového a výnosového způsobu, také je nutné poznamenat, že nebylo pozapomenuto na ocenění venkovních úprav. Pro zajištění zdárného reálného rozdělení nemovitosti byl proveden jeho návrh. Základním bodem tohoto postupu bylo zvolení svislé dělicí roviny, která byla vedena středem nosné konstrukce oddělující provoz restaurace a penzionu. Tato rovina dále zajistila možnost dělení a vybudování nových inženýrských tras a objektů, tak aby bylo možno jednotlivé nemovitosti používat zcela samostatně a nerušeně ke svému okolí. Samotné stavební úpravy byly navrženy s přihlédnutím ke splnění všech konstrukčních, tepelně technických a požárně bezpečnostních podmínek s důrazem kladeným na ekonomičnost a ergonomičnost. Tyto stavební úpravy byly mimo jiné oceněny pomocí softwaru BUILDpower S. Položkový rozpočet je přílohou č. 7 diplomové práce.

Po takto zvoleném a provedeném návrhu dále práce rozvíjí ocenění nově vzniklých objektů restaurace a penzionu. Oceněny byly pozemky připadající objektům. Nově vzniklé stavy se všemi nepostradatelnými náležitostmi další podkapitoly ocenily nákladovým způsobem a kombinací nákladového a výnosového způsobu.

Získané ocenění nových stavů rozdělených objektů bylo příčinou návrhu majetkového vypořádání mezi majiteli nemovitostí. Majetkové vypořádání bylo vztaženo k polovině hodnoty

stávajícího stavu objektu, kdy oba budoucí majitelé nových nemovitostí přijali za své poměr vlastnických práv 50:50. Protože nový stav objektu restaurace byl oceněn na celkově vyšší cenu, než objekt penzionu, musí majitel restaurace v rámci finanční spravedlivosti být ochoten tento rozdíl mezi cenami objektů vyrovnat příslušnou peněžitou částkou.

Určujícím prvkem řešeného tématu z hlediska teorie i praxe, kterým se tato závěrečná práce do hloubky, vymezující se mými získanými vědomostmi a znalostmi, zabývá je možnost nemovitost reálně rozdělit. Práce všechny náležitosti reálného rozdělení nemovitosti splnila a obou stranám tohoto skutku zajistí možnost ze svých nemovitostí čerpat užitek.

5 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] BRADÁČ, A. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016 BRNO. 790 s. ISBN: 978-80-7204-930-1
- [2] ŠMAHEL, Milan. Činnost znalce při posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 6, s. 313-320. ISSN 1211-443X
- [3] ŠMAHEL, Milan. Základní předpoklady reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 5, s. 255-258. ISSN 1211-443X.
- [4] Zákon č. 40/1964 Sb. a č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník v aktuálním znění
- [5] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [6] Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- [7] Zákon č. 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [8] Vyhláška č. 441/2013 Sb., Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- [9] Vyhláška č. 268/2009Sb., Vyhláška o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů
- [10] Norma ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb – Nevýrobní objekty, ve znění pozdějších předpisů
- [11] ČSN 73 0540-2:2011 + Z1:2012 Tepelná ochrana budov-Část 2: Požadavky, ve znění pozdějších předpisů
- [12] Norma ČSN 73 0532 – Akustika. Hodnocení zvukové izolace stavebních konstrukcí a v budovách

6 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

č.	číslo
ČR	Česká republika
m	metr
mm	milimetr
m ²	metr čtvereční
m ³	metr krychlový
obr.	obrázek
EPS	expandovaný polystyren
XPS	extrudovaný polystyren
p. č.	parcela číslo
Kč	Koruna česká
ZCU	základní cena upravená
SDK	sádrokarton
ČSN	česká technická norma
prefa	prefabrikát
PZP	průměrná zastavěná plocha
DN	jmenovitý průměr
NN	nízké napětí
NP	nadzemní podlaží
OP	obestavěný prostor
BPEJ	evidované půdně ekologické jednotky

7 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 – Hradec nad Moravicí – širší vztahy	33
Obrázek 2 – Parcela č. 2016 – katastrální mapa	34
Obrázek 3 – Vizualizace řešeného objektu 1	35
Obrázek 4 – Vizualizace řešeného objektu 2.....	36
Obrázek 5 – Schéma dispozičního řešení objektu	38
Obrázek 6 – Schéma řezu restaurací.....	40
Obrázek 7 – Schéma řezu penzionem.....	40
Obrázek 8 – Návrh dělicí roviny reálného rozdělení.....	62
Obrázek 9 – Návrh rozdělení pozemku	63
Obrázek 10 – Ocenění stavebních úprav krycí list	70
Obrázek 11 – Ocenění stavebních úprav rekapitulace dílů	71

8 SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 – Přehled ploch řešeného území	38
Tabulka 2 – Ocenění pozemků dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.....	41
Tabulka 3 – Úprava základních cen stavebních pozemků obcí.....	41
Tabulka 4 – Index trhu I_T	42
Tabulka 5 – Index trhu I_O	43
Tabulka 6 – Index trhu I_P	44
Tabulka 7 – Výpočet základní ceny upravené pozemku	44
Tabulka 8 – tabulka základní ceny	45
Tabulka 9 – výběr koeficientu K_1	46
Tabulka 10 – Průměrná zastavěná plocha	46
Tabulka 11 – Průměrná výška podlaží.....	46
Tabulka 12 – Výpočet koeficientu stavby K_4	49
Tabulka 13 – Tabulka pro určení K_i	50
Tabulka 14 – Opotřebení – základní informace	50
Tabulka 15 – Opotřebení – výpočet analytickou metodou.....	53
Tabulka 16 – Shrnutí výsledků ocenění nákladovým způsobem.....	54
Tabulka 17 – Databáze restauračních zařízení	55
Tabulka 18 – Databáze ubytovacích zařízení	55
Tabulka 19 – Roční obvyklé nájemné objektu	55
Tabulka 20 – Výpočet ocenění stavby výnosovým způsobem.....	56
Tabulka 21 – Výpočet ceny stavby kombinací výnosového a nákladového způsobu..	56
Tabulka 22 – Výpočet ceny venkovních úprav bez opotřebení.....	58
Tabulka 23 – Výpočet ceny venkovních úprav s opotřebením.....	60
Tabulka 24 – Souhrnná tabulka ocenění nemovitosti.....	60
Tabulka 25 – Skladba S14 – dvojitá nosná stěna	64
Tabulka 26 – Tabulka technických parametrů dvojité nosné stěny Velox.....	66
Tabulka 27 – Skladba nově navržené konstrukce pro zazdění	67
Tabulka 28 – Tabulka technických parametrů nově navržené skladby stěny.....	67
Tabulka 29 – Souhrnná tabulka stavebních úprav	71
Tabulka 30 – Ocenění pozemku restaurace dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. .	72
Tabulka 31 – Úprava základních cen pozemku restaurace.....	73
Tabulka 32 – Index trhu I_T pozemku restaurace.....	74
Tabulka 33 – Index trhu I_O pozemku restaurace.....	74
Tabulka 34 – Index trhu I_P pozemku restaurace	75

Tabulka 35 – Výpočet základní ceny upravené pozemku restaurace	75
Tabulka 36 – tabulka základní ceny budovy restaurace	76
Tabulka 37 – výběr koeficientu K_1 pro budovu restaurace.....	76
Tabulka 38 – Průměrná zastavěná plocha budovy restaurace	76
Tabulka 39 – Výška podlaží restaurace	77
Tabulka 40 – Výpočet koeficientu K_4 restaurace	79
Tabulka 41 – Tabulka pro určení koeficientu K_i restaurace	80
Tabulka 42 – Opotřebení – výpočet analytickou metodou budovy restaurace.....	83
Tabulka 43 – Shrnutí výsledků ocenění nákladovým způsobem budovy restaurace ...	83
Tabulka 44 – Roční obvyklé nájemné objektu restaurace	83
Tabulka 45 – Výpočet ocenění objektu restaurace výnosovým způsobem	84
Tabulka 46 – Výpočet ceny stavby restaurace kombinací výnosového a nákladového způsobu	84
Tabulka 47 – Výpočet ceny venkovních úprav objektu restaurace bez opotřebení.....	86
Tabulka 48 – Výpočet ceny venkovních úprav objektu restaurace s opotřebením	88
Tabulka 49 – Souhrnná tabulka ocenění objektu restaurace	88
Tabulka 50 – Ocenění pozemku penzionu dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb....	89
Tabulka 51 – Úprava základních cen pozemku penzionu	90
Tabulka 52 – Index trhu I_T pozemku penzionu	91
Tabulka 53 – Index trhu I_O pozemku penzionu	91
Tabulka 54 – Index trhu I_P pozemku penzionu.....	92
Tabulka 55 – Výpočet základní ceny upravené pozemku penzionu.....	92
Tabulka 56 – tabulka základní ceny budovy penzionu.....	93
Tabulka 57 – výběr koeficientu K_1 pro budovu penzionu	93
Tabulka 58 – Průměrná zastavěná plocha penzionu.....	93
Tabulka 59 – Průměrná výška podlaží penzionu	93
Tabulka 60 – Výpočet koeficientu stavby penzionu K_4	96
Tabulka 61 – Tabulka pro určení K_i budovy penzionu.....	96
Tabulka 62 – Opotřebení penzionu – základní informace.....	96
Tabulka 63 – Opotřebení penzionu – výpočet analytickou metodou	99
Tabulka 64 – Shrnutí výsledků ocenění penzionu nákladovým způsobem.....	100
Tabulka 65 – Roční obvyklé nájemné objektu penzionu.....	100
Tabulka 66 – Výpočet ocenění objektu penzionu výnosovým způsobem.....	101
Tabulka 67 – Výpočet ceny stavby penzionu kombinací výnosového a nákladového způsobu	101
Tabulka 68 – Výpočet ceny venkovních úprav objektu penzionu bez opotřebení.....	103

Tabulka 69 – Výpočet ceny venkovních úprav objektu penzionu s opotřebením	104
Tabulka 70 – Souhrnná tabulka ocenění objektu penzionu	104
Tabulka 71 – Rekapitulační tabulka ocenění stávajícího stavu penzionu s restaurací	105
Tabulka 72 – Rekapitulační tabulka ocenění nového stavu objektu restaurace	105
Tabulka 73 – Rekapitulační tabulka ocenění nového stavu objektu penzionu.....	105
Tabulka 74 – Rekapitulační tabulka stavebních úprav	105
Tabulka 75 – Návrh majetkového vypořádání.....	106

9 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 – Projektová dokumentace objektu

Příloha č. 2 – Databáze vybraných objektů k ocenění stavby nákladového a výnosového způsobu

Příloha č. 3 – Grubbsův parametrický test

Příloha č. 4 – Výpočet prostupu tepla v programu Teplo 2015

Příloha č. 5 – Technický list systémových skladeb Velox z hlediska vzduchové neprůzvučnosti

Příloha č. 6 – Technický list cihelného zdiva Porotherm 40 Profi

Příloha č. 7 – Položkový rozpočet stavebních úprav v programu BUILDpower S